

**UCHWAŁA NR LXX.615.2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmienioną Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r. i Uchwałą Nr XLIII.398.2022 z dnia 28 lutego 2022 r., oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r., i uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.,  
Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi powiatowej;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) dojeździe nieoznaczonym – należy przez to rozumieć nieoznaczoną na rysunku planu drogę wewnętrzną lub działkę ewidencyjną, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jednak nie dalej, niż do linii rozgraniczającej danego terenu, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) terenowych urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;

- 9) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 7) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 6.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **Um** – teren usług lub magazynów;
- 4) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 5) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej;
- 6) **ZL** – tereny lasów;
- 7) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy na obszarze objętym planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w terenie 12MN dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN, MN1 – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 3) w terenach oznaczonych symbolem od 1MN do 21MN, od 1MN1 do 4MN1i od 1MNU do 9MNU zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 10.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, obejmujący pas o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
  - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) w terenach 6MN, 11MN, 12MN, 13MN, 21MN, 3MN1, 4MN1, 7MNU strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
  - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
    - drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

2) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:

- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury i zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty;

3) w terenach oznaczonych symbolami MN, MN1, MNU i Um, dopuszczenie wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości:

- a) 5,0 m dla dróg o długości do 60,0 m,
- b) 8,0 m dla dróg o długości od 60,0 m do 200,0 m,
- c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200,0 m;

4) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny oznaczone symbolem MN, MN1, MNU i co najmniej 15,0 m x 15,0 m dla dróg obsługujących tereny oznaczone symbolem Um;

5) adaptację dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu według stanu istniejącego;

6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla magazynów: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla placów zabaw – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4 i 5;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych i dojazdach nieoznaczonych, a także w pasie o szerokości 15,0 m od dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu energetyki w terenach 10MNU;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do czasu podłączenia do sieci wodociągowej,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
  - b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
  - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c
  - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 12) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 13) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 14) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN1, MNU;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem Um;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolami ZL, ZN, KDL, KDD, KDW.

**§ 15.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD.

**§ 16.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z pasami ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV.

**§ 17.** W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji, pokrycie dachowych i stolarki okiennej dla segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach szarości, czerwieni, brązu, bieli i zieleni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha.

**§ 18.** W zakresie zasad stosowania ogrodzeń od strony dróg ustala się:

- 1) za ogrodzenie nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
  - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 10,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 8,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:



- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
- c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garażowe, związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 9,0 m w przypadku dachów płaskich,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>
- b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 14 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;

7) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;

8) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,

c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi ;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki gospodarcze i garażowe, związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 9,0 m w przypadku dachów płaskich,
  - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 14 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej nie mniejszą niż 8 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej nie mniejszą niż 350 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 6;

6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
- c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Um** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi lub magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym

- b) drogi wewnętrzne, parkingi,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy do 15,0 m z zastrzeżeniem §9 pkt 4,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
  - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – terenowe urządzenia sportu i rekreacji, w tym place zabaw i siłownie,
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) drogi leśne, szlaki piesze i rowerowe w ramach urządzeń turystycznych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL, KDD, KDW** ustala się:

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 15 m;	- w części istniejąca, w części projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Grabowa
2.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 15 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań,

				- ul. Wierzbowa;
3.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2 m do 29,9 m;	- droga projektowana, - część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Stefana Okrzei, ul. Mahoniowa;
4.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,3 m do 12 m;	- w części istniejąca, w części projektowana, - część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Leśna;
5.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Jaworowa;
6.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m;	- droga istniejąca , - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Jaworowa;
7.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,2 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Cisowa;
8.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 20,0 m do 20,3 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Cyprysowa;
9.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Jaworowa;
10.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań; - ul. Cedrowa
11.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań; - ul. Cisowa
12.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,7 m do 12,5 m;	- droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Świerkowa, ul. Topolowa;
13.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
14.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Jaworowa;
15.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Cedrowa;
16.	13KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Cisowa;
17.	14KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Topolowa;
18.	15KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 12 m;	- droga istniejąca, do poszerzenia, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Jaworowa, ul. Jesionowa, ul. Topolowa
19.	16KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Cedrowa;
20.	17KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Cisowa;
21.	18KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 15,6 m;	- droga częściowo istniejąca do poszerzenia, częściowo projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Dereniowa;
22.	19KDD	droga publiczna klasy	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań;

		dojazdowej		
23.	20KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	- droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Jarzębinowa;
24.	1KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3 m do 10 m;	- droga istniejąca;
25.	2KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 11 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Brzozowa;
26.	3KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, - ul. Sosnowa;
27.	4KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,1 m do 12 m;	- droga istniejąca, - poszerzenie w rejonie skrzyżowań, plac do zawracania - ul. Sosnowa;
28.	5KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12,5 m;	- droga istniejąca z placem do zawracania; - ul. Kasztanowa;
29.	6KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12,5 m;	- droga istniejąca z placem do zawracania; - ul. Jodłowa;
30.	7KDW	droga wewnętrzna	- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12,5 m;	- droga istniejąca z placem do zawracania;

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 27.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Halinowie

**Marcin Pietrusiński**

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów - część D**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w dniach od 8 czerwca 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęło 48 uwag, w tym 4 uwagi zostały uwzględnione, 33 uwagi zostały nieuwzględnione (2 uwagi, które po pierwszym wyłożeniu zostały nieuwzględnione, wpłynęły ponownie na etapie drugiego wyłożenia i zostały uwzględnione), pozostałe 11 uwag zostało częściowo nieuwzględnione;  
Z uwagi na uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie Nr XLIII.398.2022 z dnia 28 lutego 2022 r. zmniejszającą granicę obszaru objętego planem, 11 uwag po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu zostało wyłączonych z dalszej procedury;
2. w dniach od 01 września 2023 r. do 29 września 2023 r. w wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęło 8 uwag, w tym 3 zostały uwzględnione, a pozostałych nie uwzględniono.

### **Uwagi z pierwszego wyłożenia**

#### **1. Uwaga wniesiona dnia 23.06.2021 r., dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 3MN, 5MN, 6MN, 4MNU, 1ZN, 5KDD, 9KDD**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy nie usuwania rowu z MPZP, który swój bieg zaczyna na działce nr 850, a kończy na działce nr 614. Zasypanie rowu będzie miało bardzo duży negatywny wpływ na odprowadzanie wód opadowych/ gruntowych z bardzo dużego obszaru tej okolicy. Obecnie pomiędzy ulicami Warszawską a Okrzei oraz pomiędzy ulicami Kolejową a Grabową nie ma żadnego rowu mogącego odprowadzić wody opadowe i gruntowe. Rów również odprowadza wody z lasu położonego na wschód od ulicy Okrzei. Konsekwencją tego będzie wieczne podtapianie okolicznych działek oraz domów, co może doprowadzić do znacznych szkód finansowych mieszkańców. Odpowiedzialność za wyżej wymienione szkody będzie musiała ponieść Gmina Halinów, ponieważ usunięcie rowu z MPZP pozwoli na jego usunięcie w rzeczywistości, co doprowadzi do realnych szkód na działkach sąsiednich.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu sporządzany jest na kopii mapy zasadniczej, na której wskazane są przebiegi rowów melioracyjnych oraz odwadniających. Na fragmencie rów znajduje się w pasie drogi, na innym fragmencie został przykryty, a na kolejnym mapa nie pokazuje jego przebiegu. Ponadto, zasady odprowadzania wód deszczowych regulują m.in. przepisy prawa tj.:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. - § 29 „Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”.
- Kodeks cywilny art. 140 i art. 144, które odnoszą się do prawa własności, w tym ogólny zakaz zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych ( do takich można uznać odprowadzanie wód deszczowych na działkę sąsiada).
- Prawo wodne art. 268 i 269, które stanowią o kosztach opłat za usługi wodne.

Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zostały wskazane także w § 13 pkt 8 planu. Ponadto realizacja rowów odwadniających w drogach dokonywana jest w oparciu o ustawę o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy. W związku z powyższym, wody opadowe z posesji muszą być zagospodarowane na terenie własnej działki.

#### **2. Uwaga wniesiona dnia 24.06.2021 r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **3. Uwaga wniesiona dnia 24.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **4. Uwaga wniesiona dnia 24.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **5. Uwaga wniesiona dnia 23.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**6. Uwaga wniesiona dnia 23.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**7. Uwaga wniesiona dnia 23.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**8. Uwaga wniesiona dnia 23.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**9. Uwaga wniesiona dnia 24.06.2021 r., dotyczy terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 3MN, 5MN, 6MN, 4MNU, 1ZN, 5KDD, 9KDD**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy nie usuwania rowu z MPZP, który swój bieg zaczyna na działce nr 850 a



kończy na działce nr 614.

Zasypanie rowu będzie miało bardzo duży negatywny wpływ na odprowadzanie wód opadowych/gruntowych z bardzo dużego obszaru tej okolicy. Obecnie pomiędzy ulicami Warszawską a Okrzei oraz pomiędzy ulicami Kolejową a Grabową nie ma żadnego rowu mogącego odprowadzić wody opadowe i gruntowe. Rów również odprowadza wody z lasu położonego na wschód od ulicy Okrzei. Konsekwencją tego będzie wieczne podtapianie okolicznych działek oraz domów, co może doprowadzić do znacznych szkód finansowych mieszkańców. Odpowiedzialność za wyżej wymienione szkody będzie musiała ponieść Gmina Halinów, ponieważ usunięcie rowu z MPZP pozwoli na jego usunięcie w rzeczywistości co doprowadzi do realnych szkód na działkach sąsiednich.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu sporządzany jest na kopii mapy zasadniczej, na której wskazane są przebiegi rowów melioracyjnych oraz odwadniających. Na fragmencie rów znajduje się w pasie drogi, na innym fragmencie został przykryty, a na kolejnym mapie nie pokazuje jego przebiegu. Ponadto, zasady odprowadzania wód deszczowych regulują m.in. przepisy prawa tj.:

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. - § 29 „Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione”.
- Kodeks cywilny art. 140 i art. 144, które odnoszą się do prawa własności, w tym ogólny zakaz zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych ( do takich można uznać odprowadzanie wód deszczowych na działkę sąsiada).
- Prawo wodne art. 268 i 269, które stanowią o kosztach opłat za usługi wodne.

Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych zostały wskazane także w § 13 pkt 8 planu. Ponadto realizacja rowów odwadniających w drogach dokonywana jest w oparciu o ustawę o drogach publicznych oraz rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy. W związku z powyższym, wody opadowe z posesji muszą być zagospodarowane na terenie własnej działki.

**10. Uwaga wniesiona dnia 25.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**11. Uwaga wniesiona dnia 25.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa

Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **12. Uwaga wniesiona dnia 28.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitolowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **13. Uwaga wniesiona dnia 28.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitolowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **14. Uwaga wniesiona dnia 29.06.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitolowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **15. Uwaga wniesiona dnia 06.07.2021r., dotyczy działki nr 337/1**

**Treść uwagi:**

1. Przywrócenie oznaczenia UMN, które obowiązuje w obecnym planie;
2. Brak zgody na poszerzenie drogi 1KDD kosztem działki nr 337/1.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Ad.1. Obowiązujący miejscowy plan ustala dla działki przeznaczenie jako zabudowa usługowa z budynkiem mieszkalnym, dla którego ustalono zasady zagospodarowania: dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej na jednej działce jeden budynek. Projekt planu dla działki ustala przeznaczenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi. W terenie tym, realizacja przeznaczenia może nastąpić jako równoległe w dowolnych wzajemnych proporcjach przeznaczeń lub tylko jedno z nich. Ponadto, w celu zachowania spójności ustaleń dla zabudowy przy ul. Leśnej i Warszawskiej, pozostawia się przeznaczenie MNU.

Ad. 2. Układ komunikacyjny wskazany w projekcie planu stanowi kontynuację istniejącej obsługi terenów budowlanych i służy bezpieczeństwu mieszkańców. Poszerzenie drogi projektowane jest także na działkach sąsiednich.

#### **16. Uwaga wniesiona dnia 06.07.2021r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1).

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **17. Uwaga wniesiona dnia 14.07.2021r., dotyczy terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD**

**Treść uwagi:**

1. Wyznaczenie szerszego wylotu z ul. Leśnej w ul. Warszawską - ok. 10 m.
2. Wskazanie, iż na skrzyżowaniach nie powinny znajdować się elementy ograniczające widoczność typu: reklamy, banery. Ogrózenia posesji powinny być ażurowe, a elementy zmniejszające szerokość ulicy takie jak drzewa, krzewy, kamienie, słupki – umieszczane przez właścicieli posesji.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Uwaga bezpodstawa. Ulica Leśna zlokalizowana jest w granicach dwóch miejscowych planów. W granicy miejscowego planu miejscowości Hipolitów – część D zlokalizowana jest ul. Leśna o szerokości 7,7 m, natomiast w miejscowym planie część A ulica Leśna ma szerokość 2,3 m co łącznie daje szerokość drogi 10,0 m. Ponadto, to nie plan miejscowy określa zasady zagospodarowania pasa drogowego, a ustawa o drogach publicznych wraz z rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy.

#### **18. Uwaga wniesiona dnia 15.07.2021r., dotyczy działki nr 352/3 i nr 353**

**Treść uwagi:**

1. W zakresie działki nr 353 – droga publiczna 4KDW - rezygnacja z zamkniętego układu drogowego na rzecz połączenia istniejącej ul. Sosnowej 4KDW z projektowaną drogą 9KDD wzdłuż działki nr 365/1.
2. Nieścisłości pomiędzy zapisami części tekstowej i załącznika graficznego, w części tekstowej szerokość drogi została określona jako 6 m, natomiast w części graficznej występuje oznaczenie szerokości drogi 5,1 m i 6 m. Ze względu na lokalny charakter ciągu komunikacyjnego i jego długość, najbardziej zasadna wydaje się wartość 5,0 m stała na całej długości drogi.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona**

Ad 1. Uwaga dotyczy zaprojektowania drogi wewnętrznej na działce nr 366/1 dla której nie została uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia działki na drogę wewnętrzną, tylko pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym, nie ma możliwości połączenia drogi 4KDW z drogą 9KDD.

Ad 2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia szerokości drogi oznaczonej symbolem 4KDW. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod układ komunikacyjny (poszerzenie istniejącej

działki drogowej ul. Sosnowej),. W związku z powyższym, nie ma możliwości zmniejszenia szerokości drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW.

#### **19. Uwaga wniesiona dnia 15.07.2021r., dotyczy działki nr 352/1**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 1ZN na zgodny z przeznaczeniem sąsiadujących nieruchomości przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona**

Uwaga nieuwzględniona w zakresie części działki (południowy fragment), dla której zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zieleni nieurządzonej.

#### **20. Uwaga wniesiona dnia 15.07.2021 r., dotyczy działek nr 367/26, 366/1, 352/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody do przekształceń działek leśnych (obecnie symbol LS) w Hipolitowie na działki budowlane (planowany symbol MN1) oraz odnośnie budowy dróg na tych działkach.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działki nr 366/1 i 352/3 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczone są częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazane są jako tereny budowlane. Ze względu, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Mazowieckiego po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Układ komunikacyjny wskazany w projekcie planu służy prawidłowej obsłudze nowych terenów budowlanych oraz zapewnia właściwy układ drogowy również w zakresie przeciwpożarowym i bezpieczeństwa przyszłych mieszkańców.

#### **21. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki z 4MNU na MN, tak jak jest to planowane w przypadku najbliższych działek.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi. W związku z powyższym, nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **22. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody na przeznaczenie działki przy ul. Cisowej w Hipolitowie na działkę MNU i pozostawienia dla niej przeznaczenia MN, tak jak wszystkie działki w tej okolicy.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **23. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 387/20**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy objęcia powierzchni do 500 metrów kwadratowych możliwością zabudowy jednorodzinnej działki nr 387/20.

##### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

W obowiązującym miejscowym planie działka wskazana jest jako tereny leśne. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego od 2010 r. także wskazuje przeznaczenie

tej działki pod tereny leśne. W związku z powyższym, wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej naruszy ustalenia Studium.

**24. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 657 z 4MNU na MN.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**25. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody na przeznaczenie działki przy ul. Cisowej w Hipolitowie na działkę MNU. i pozostawienia dla niej przeznaczenia MN, tak jak wszystkie działki w tej okolicy.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**26. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy uwzględnienia mieszkaniowego charakteru okolicy i przeznaczenia działki nr 657 jako MN a nie MNU.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**27. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 367/26, 366/1, 353/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody wobec przekształcenia działek leśnych (LS) w Hipolitowie na działki budowlane (MN1).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działka nr 366/1 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczona jest częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazana jest jako tereny budowlane. Ze względu iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Marszałek Województwa po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obrębie ewidencyjnym Hipolitów nie ma wydzielonej działki o numerze ewidencyjnym 353/3. W związku z powyższym nie można rozstrzygnąć uwagi w tym zakresie.

**28. Uwaga wniesiona dnia 16.07.2021r., dotyczy działki nr 351/18, 351/19**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zakwalifikowania działek do terenów MN, o poniższych parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
- minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

- wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich; dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0m.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów określa dla terenów M1 parametry urbanistyczne, które na etapie miejscowego planu należy dostosować do istniejących uwarunkowań na danym terenie. Zgodnie z mapą ewidencyjną oraz wypisem z rejestru gruntów całe działki nr 351/18, 351/19 są zakwalifikowane jako grunty leśne LsVI. W celu jednolitego sposobu zagospodarowania działek, na których zlokalizowany jest użytek leśny, ustalono parametry jakie w studium zostały określone dla terenów M1L – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych.

**29. Uwaga wniesiona dnia 19.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody co do planowanej w projekcie zmiany statusu działki nr 657 na 4MNU.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**30. Uwaga wniesiona dnia 19.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody co do planowanej w projekcie zmiany statusu działki nr 657 na 4MNU.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**31. Uwaga wniesiona dnia 19.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody co do planowanej w projekcie zmiany statusu działki nr 657 na 4MNU.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

**32. Uwaga wniesiona dnia 19.07.2021r., dotyczy działki nr 367/26, 366/1, 353/3**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody wobec przekształcenia działek leśnych (LS) w Hipolitowie na działki budowlane (MN1).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Działka nr 366/1 w obowiązującym miejscowym planie przeznaczona jest częściowo pod zabudowę oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów od 2010 r. wskazana jest jako tereny budowlane. Ze względu iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się na mapie topograficznej w skali 1:10000, gdzie nie ma wskazanych granic działek ewidencyjnych, natomiast miejscowy plan na mapie zasadniczej w skali 1:1000, to na etapie sporządzania miejscowego planu można dostosować granice terenów wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych. W związku z powyższym, dostosowano zasięg terenów budowlanych wskazanych w studium do granic działek ewidencyjnych m.in. działki nr 367/26.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tych działek uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Marszałek Województwa po uzyskaniu opinii od Izby Rolniczej stwierdził, że jest możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obrębie ewidencyjnym Hipolitów nie ma wydzielonej działki o numerze ewidencyjnym 353/3. W związku z powyższym nie można rozstrzygnąć uwagi w tym zakresie.

### **33. Uwaga wniesiona dnia 19.07.2021r., dotyczy działki nr 657**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy braku zgody co do planowanej w projekcie zmiany statusu działki nr 657 na 4MNU.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla tej działki uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi. W związku z powyższym, na tym etapie nie ma możliwości wprowadzenia zmiany przeznaczenia odmiennego niż uzyskano w zgodzie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

### **Uwagi z drugiego wyłożenia**

### **34. Uwaga wniesiona dnia 13.09.2023 r., dotyczy działki nr 387/10**

**Treść uwagi:**

1. Zmiana przeznaczenia części leśnej działki nr 387/10 na mieszkaniową.
2. Jeśli to będzie niemożliwe, utrzymanie terenu leśnego w dotychczasowych granicach i nie powiększanie lasu, linia prosta w planie oddzielająca 2 części, a nie skośna jak w projekcie.
3. Określenie minimalnej powierzchni działki po podziale na 750 m<sup>2</sup>.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zasięg terenów budowlanych wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego przez Radę Miejską w 2010 r. Zgodnie z w/w studium działka zlokalizowana jest częściowo w terenie LS– tereny lasów, na których nie ma możliwości lokalizacji zabudowy oraz w terenie M1- tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasięg terenu leśnego został wyznaczony zgodnie z granicą użytku wskazanego na mapie zasadniczej. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki w obszarze objętym tym planem na terenach 1MN-21 MN wynosi 800 m<sup>2</sup>.

### **35. Uwaga wniesiona dnia 19.09.2023 r., dotyczy działki nr 387/16**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zmiany warunków zabudowy dla działki nr 387/16 z Ls na MN.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zasięg terenów budowlanych wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego przez Radę Miejską w 2010 r. Zgodnie z w/w studium działka zlokalizowana jest częściowo w terenie LS– tereny lasów, na których nie ma możliwości lokalizacji zabudowy oraz w terenie M1- tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren leśny został częściowo wskazany zgodnie z granicą użytku leśnego wyznaczonego na mapie zasadniczej.

### **36. Uwaga wniesiona dnia 09.10.2023 r., dotyczy działki nr 531**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki nr 531 przy ul. Warszawskiej 21 z MN na MN/U.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Na terenie 2MN plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na której mogą być lokalizowane budynki mieszkalne, w których można wydzielić lokal usługowy stanowiący nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku. Ponadto należy zauważyć, że istniejący budynek mieszkalny na działce, ustalona nieprzekraczalna linia zabudowy oraz przepisy wykonawcze do prawa budowlanego ograniczają lokalizację wolnostojącego budynku usługowego. Obowiązujący miejscowy plan dla tej działki także ustala przeznaczenie tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### **37. Uwaga wniesiona dnia 13.10.2023 r., dotyczy działki nr 784**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zmiany warunków zabudowy dla działki nr 784 z ZL na MNU.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Zasięg terenów budowlanych wynika z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego przez Radę Miejską w 2010 r. Zgodnie z w/w studium działka zlokalizowana jest częściowo w terenie LS– tereny lasów, na których nie ma

możliwości lokalizacji zabudowy oraz w terenie M1- tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zasięg terenu leśnego został wyznaczony zgodnie z granicą użytku leśnego wskazanego na mapie zasadniczej.

Zgodnie z zapisami projektu miejscowego planu określona powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej dotyczy wyłącznie wydzielenia nowej działki, a nie stanu istniejącego. Ponadto zapisy planu dopuszczają realizację zabudowy na istniejących działkach powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w tym planie (§21 pkt 5) z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń planu.

**38. Uwaga wniesiona dnia 20.10.2023r., dotyczy działki nr 352/3, 353**

**Treść uwagi:** Uwaga dotyczy zwężenia drogi 4KDW do szerokości 5 metrów na całej długości działki 353.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona**

Układ komunikacyjny wskazany w projekcie planu służy prawidłowej obsłudze komunikacyjnej nowych terenów budowlanych oraz zapewnia właściwą obsługę komunikacyjną również w zakresie przeciwpożarowym i bezpieczeństwa przyszłych mieszkańców. Dodatkowo, w ramach procedury sporządzenia miejscowego planu uzyskano zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w celu poszerzenia tej drogi.



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:
  - 1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
  - 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
  - 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
  - 4) planowanie i organizację zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).
3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Halinowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.
4. Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.
5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.).
6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Halinowie.

Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr LXX.615.2023  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 21 grudnia 2023 roku

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej**

Rada Miejska w Halinowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr LXX.615.2023**  
**Rady Miejskiej w Halinowie**  
**z dnia 21 grudnia roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLIII.399.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmienioną Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r., Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r. i Uchwałą Nr XLIII.398.2022 z dnia 28 lutego 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. i uchwałą Nr.L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Hipolitów w gminie Halinów o powierzchni ok. 54,6 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Hipolitów w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. sprostowany uchwałą Nr XXII/249/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 r., uchwałą Nr XXV/278/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 3 grudnia 2004 r., uchwałą Nr XXXIII/372/05 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 4 listopada 2005 r., uchwałą Nr XLI/468/06 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 września 2006 r. oraz uchwałą Nr IX/81/07 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 września 2007 r., a także uznaną za nieważną na podstawie prawomocnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 12 kwietnia 2017 r. (sygn. akt IV SA/Wa 3329/16) w odniesieniu do działek o numerach ewidencyjnych 351/18, 351/19, 351/20 oraz działki ew. nr 351/21 w części oznaczonej symbolem Ls. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono, aby ustalić przeznaczenie terenów w oparciu o zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D ustala:

- tereny budowlane:
  - 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **Um** – teren usług lub magazynów;
  - 4) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- tereny otwarte i komunikacyjne:
  - 1) **ZN** – teren zieleni nieurządzonej;
  - 2) **ZL** – tereny lasów;

- 3) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 4) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem wystąpiono o wymaganą zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696 i 2473) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie Hipolitów zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie, a także w sołectwie Hipolitów. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były

publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie Hipolitów;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest już w większości przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Plan wyznacza nowe tereny budowlane zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – do obecnego układu drogowego wprowadzono nowe drogi publiczne i wewnętrzne ze względu na ich rzeczywisty przebieg w terenie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – utrzymano parametry dróg zgodnie z obowiązującym planem, umożliwiając one prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg przylegających do obszaru objętego planem umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Halinów”, przyjętej Uchwałą Nr XXI.170.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Halinów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Zmiany w budżecie gminy dotyczą prognozowanych dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie wyznaczono strefy ograniczonego sposobu zagospodarowania związane z odległością od lasu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z których wynika, że budynki można zbliżyć do granicy lasu, o ile budynki te spełniają warunki określone w tych przepisach. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w brzemieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Plan miejscowy miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D był już uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje, dlatego zasadnym jest zastosowanie powyższego artykułu.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLIII.399.2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, zmienioną Uchwałą Nr XXIV.197.2016 z dnia 28 lipca 2016 r., Uchwałą Nr XV.171.2020 z dnia 27 stycznia 2020 r., Uchwałą Nr XXI.215.2020 z dnia 18 czerwca 2020 r. Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 r., Uchwałą Nr XXXI.310.2021 z dnia 27 maja 2021 r. i Uchwałą Nr XLIII.398.2022 z dnia 28 lutego 2022 r.
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 13 czerwca 2014 r.,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego,
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej,
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,
- 8) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 9) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 czerwca 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. oraz zorganizowano w dniu 16 czerwca 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 16 lipca 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- 12) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 48 uwag (w tym jedna o tej samej treści – złożona osobiście oraz na e-mail), które podlegały rozpatrzeniu,
- 13) wprowadzono zmiany wynikające z rozpatrzenia uwag,
- 14) dokonano ponownych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego ze względu na wprowadzone zmiany wynikające z uwag,

- 15) ogłoszono ponownie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 września 2023 r. do 29 września 2023 r. oraz zorganizowano w dniu 18 września 2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,
- 16) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 20 października 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,
- 17) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 8 uwag, które zostały rozpatrzone,
- 18) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część D. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.