

UCHWAŁA NR LXXII.637.2024
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 26 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. 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 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIII.414.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów 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. oraz 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 dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów, 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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, sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) 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 na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekróć 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) usługach – należy przez to rozumieć działalność nieuciążliwą, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 8) 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) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) rów do skanalizowania;
- 7) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych.

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 symbolami literowymi:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **U** – teren usług;
- 4) **ZL** – teren lasów;
- 5) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 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 – 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.

§ 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 zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) 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;
- 4) w terenach oznaczonych symbolem MN i MNU zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 5) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m.

§ 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.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się 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 zgodnie z prawem budowlanym.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę oznaczoną 1KDZ oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości:
 - a) 6,0 m dla dróg o długości do 100,0 m,
 - b) 8,0 m dla dróg o długości powyżej 100,0 m;
- 3) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 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 zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15,0 m x 15,0 m dla dróg obsługujących tereny usługowe;
- 4) adaptację dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu według stanu istniejącego;
- 5) 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 40 m² powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy.
 - 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 utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, z wykluczeniem terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych, z wykluczeniem terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) 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,
 - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) 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 zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) 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,
 - b) nakaz skanalizowania odcinka rowu oznaczonego na rysunku planu;
- 6) 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,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 10) 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;
- 11) 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, MNU;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolem ZL, KDZ.

§ 15. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jako tożsama z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN 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: 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 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°;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
- b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;

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.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** 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;
- 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 12,5 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°;
- 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 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 16,0 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 11,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²;
- 6) 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;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren 1U,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych z zakazem realizacji nowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków mieszkalnych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w tym pkt 5;
- 5) 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 do 15,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 12,0 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem §9 pkt 5,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 7 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 9) 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.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) utrzymanie istniejących dojazdów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 2) sposób zagospodarowania – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 2,5 m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JÓZEFIN, GMINA HALINÓW

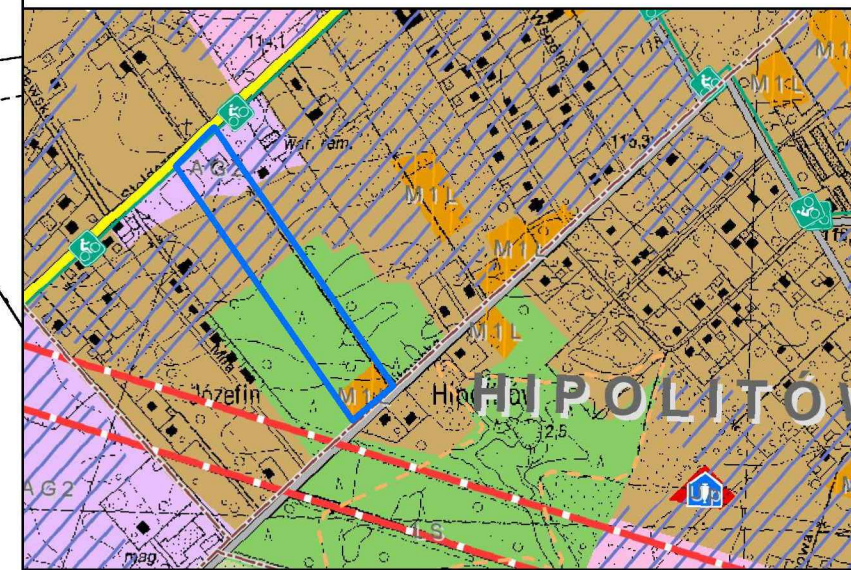
1:1 000

0 25 50 100 m



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXXII.637.2024
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
Z DNIA 26 LUTEGO 2024 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/333/10 RADY MIEJSKIEJ
W HALINOWIE Z DNIA 11 MARCA 2010 R. Z PÓŹN. ZM.



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| obszar objęty projektem planu miejscowego | |
| LEGENDA | |
| SYMBOLIKA | SYMBOLIKA |
| PRZEZNACZENIE TERENÓW | PRZEZNACZENIE TERENÓW |
| MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług | MNU - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług |
| U - Teren usług | U - Teren usług |
| ZL - Teren lasów | ZL - Teren lasów |
| KDZ - Teren drogi publicznej klasy zbiorczej | KDZ - Teren drogi publicznej klasy zbiorczej |
| SYMBOLIKA | SYMBOLIKA |
| — granica obszaru objętego planem | — granica obszaru objętego planem |
| — linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania | — linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| △△ nieprzekraczalna linia zabudowy | △△ nieprzekraczalna linia zabudowy |
| — wymiarowane odległości mierzone w metrach | — wymiarowane odległości mierzone w metrach |
| — rów do skanalizowania | — rów do skanalizowania |
| strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu | strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu |
| PRZEZNACZENIE TERENÓW | PRZEZNACZENIE TERENÓW |
| MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług | MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług |
| U - teren usług | U - teren usług |
| ZL - teren lasów | ZL - teren lasów |
| KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej | KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej |
| ELEMENTY INFORMACYJNE | ELEMENTY INFORMACYJNE |
| obszary zdrenowane | obszary zdrenowane |
| granica działek ewidencyjnych | granica działek ewidencyjnych |
| PRZEZNACZENIA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE | PRZEZNACZENIA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE |
| linie rozgraniczające poza obszarem objętym planem | linie rozgraniczające poza obszarem objętym planem |
| MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług | MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług |
| MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej | MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej |
| PU - tereny usług, produkcji, śladów i magazynów | PU - tereny usług, produkcji, śladów i magazynów |
| R - tereny rolne | R - tereny rolne |
| W - teren wód otwartych | W - teren wód otwartych |
| ZL - tereny lasów | ZL - tereny lasów |
| LS - tereny leśne | LS - tereny leśne |
| KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej | KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej |
| KUZ - droga zbiorcza | KUZ - droga zbiorcza |
| KUL - droga lokalna | KUL - droga lokalna |

OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowane odległości mierzone w metrach
- rów do skanalizowania
- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- ZL - teren lasów
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej

ELEMENTY INFORMACYJNE

- obszary zdrenowane
- granica działek ewidencyjnych

PRZEZNACZENIA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE

- linie rozgraniczające poza obszarem objętym planem
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług
- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- PU - tereny usług, produkcji, śladów i magazynów
- R - tereny rolne
- W - teren wód otwartych
- ZL - tereny lasów
- LS - tereny leśne
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KUZ - droga zbiorcza
- KUL - droga lokalna

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JÓZEFIN, GMINA HALINÓW RYSUNEK PLANU | |
| główny projektant: mgr inż. Anna Bereś inż. Monika Nasiłowska | wykonawca: BUDPLAN Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa tel. 22 870 46 62 |
| zespół autorski: inż. Daniel Sujak mgr inż. Aleksandra Radawiec inż. Anna Wojtczuk Cezary Kleszczyński | skala 1: 1 000 2024 |
| | załącznik nr 1 |

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXXII.637.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 26 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r., uwagi można było wnosić do dnia 5 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły 3 uwagi, które zostały częściowo nieuwzględnione.

1. Uwaga wniesiona dnia 02.02.2024 r., dotyczy działek nr 149/1, 149/2, 149/3, 149/4, 149/5

Treść uwagi:

Dotyczy rozszerzenia przeznaczenia dopuszczalnego o:

1. możliwość realizacji budynków garażowych wolnostojących;
2. dodanie do §18 pkt b możliwości budowy sieci infrastruktury technicznej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

Art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje pojęcie „urządzenie infrastruktury technicznej”, tj. *przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych*. Pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej” jest pojęciem szerszym niż sieć infrastruktury technicznej. W związku z powyższym „budowa urządzeń infrastruktury technicznej” obejmuje także *sieć* co stanowi o braku konieczności doprecyzowania tego sformułowania w przeznaczeniu dopuszczalnym (§18 pkt 2). Ponadto należy zauważyć, że w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem w §13 pkt 1 i 2 wprowadzono zapisy, które odnoszą się m. in. do budowy sieci infrastruktury technicznej.

2. Uwaga wniesiona dnia 02.02.2024 r., dotyczy działek nr 149/15, 149/18, 149/19

Treść uwagi:

Dotyczy:

1. rozszerzenia przeznaczenia podstawowego o zabudowę w formie bliźniaczej;
2. rozszerzenia przeznaczenia dopuszczalnego w pkt c o budowę sieci infrastruktury technicznej;
3. zmiany punktów 4 i 5 §16 w zakresie zabudowy bliźniaczej w tym powierzchnia działki 600m², zmiany frontu działki na 11-12 m, zmiany powierzchni nowowydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

Art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje pojęcie „urządzenie infrastruktury technicznej”, tj. *przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych*. Pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej” jest pojęciem szerszym niż sieć infrastruktury technicznej. W związku z powyższym „budowa urządzeń infrastruktury technicznej” obejmuje także *sieć* co stanowi o braku konieczności doprecyzowania tego sformułowania w przeznaczeniu dopuszczalnym (§16 pkt 2). Ponadto należy zauważyć, że w ustaleniach dla całego obszaru

objętego planem w §13 pkt 1 i 2 wprowadzono zapisy, które odnoszą się m. in. do budowy sieci infrastruktury technicznej.

3. Uwaga wniesiona dnia 02.02.2024 r., dotyczy działek nr 149/2, 149/6, 149/7, 149/8, 149/9, 149/10, 149/11, 149/12, 149/14, 149/15, 149/16

Treść uwagi:

Dotyczy:

1. rozszerzenia przeznaczenia podstawowego o zabudowę w formie bliźniaczej;
2. rozszerzenia przeznaczenia dopuszczalnego w pkt c o budowę sieci infrastruktury technicznej;
3. zmiany punktów 4 i 5 §17 w zakresie zabudowy bliźniaczej w tym powierzchnia działki 600m², zmiany frontu działki na 11-12 m, zmiany powierzchni nowowydzielanej działki dla zabudowy bliźniaczej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

Art. 143 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami definiuje pojęcie „urządzenie infrastruktury technicznej”, tj. *przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych*. Pojęcie „urządzenia infrastruktury technicznej” jest pojęciem szerszym niż sieć infrastruktury technicznej. W związku z powyższym „budowa urządzeń infrastruktury technicznej” obejmuje także *sieć* co stanowi o braku konieczności doprecyzowania tego sformułowania w przeznaczeniu dopuszczalnym (§17 pkt 2). Ponadto należy zauważyć, że w ustaleniach dla całego obszaru objętego planem w §13 pkt 1 i 2 wprowadzono zapisy, które odnoszą się m. in. do budowy sieci infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXXII.637.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 26 lutego 2024 r.

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. 997 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów, nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LXXII.637.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 26 lutego 2024 r.

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 LXXII.637.2024
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 26 lutego 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin,
gmina Halinów

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XLIII.414.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin 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. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie ze studium położony jest na terenach oznaczonych symbolami: AG2 – tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej, M1 – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, M1L – tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych oraz LS – tereny lasów. W związku z powyższym wskazanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oraz usług w planie miejscowym, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Józefin w gminie Halinów o powierzchni ok. 3,05 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 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Józefin, przyjęty uchwałą nr XLV/218/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono, aby wprowadzić nowe ustalenia funkcjonalno-przestrzenne oraz zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, tereny usług, tereny lasów oraz teren poszerzenia istniejącej drogi publicznej (powiatowej).

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;

- 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 na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności 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 miejscowości Józefin zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;
- 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, na tablicy ogłoszeń w miejscowości Józefin oraz na stronie internetowej gminy;
- 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 w części przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie 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 – zachowuje się obecny układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – parametry dróg umożliwiają prowadzenie transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg 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, 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, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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.

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 niezakończony przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Plan miejscowy dla części miejscowości Józefin został uzgodniony oraz zaopiniowany przez właściwe organy i instytucje przed datą wejścia w życie nowelizacji ustawy o której mowa powyżej i dlatego zasadnym jest zastosowanie przepisu art. 67 ust. 3.

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

- 1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XLIII.414.2018 w dniu 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów;
- 2) 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 3 września 2021 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym dokumencie;
- 7) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. oraz zorganizowano w dniu 10 stycznia 2024 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;
- 8) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 5 lutego 2024 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;
- 9) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 3 uwagi, które zostały rozpatrzone;
- 10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów.

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 dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.