



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 05 lipca 2022 r.

Poz. 7200

UCHWAŁA NR XLVI.423.2022 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 26 maja 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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. oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 r., **Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:**

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część G, 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 ponadlokalnym;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. 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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć 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 danej działce budowlanej;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 8) 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;

- 9) 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.

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) **U** – teren usług;
- 2) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) 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) sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) 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.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się strefy o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego i o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę oznaczoną symbolem 1KDZ oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe;
- 2) układ komunikacyjny tworzą istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 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;
- 4) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 6,0 m;
- 5) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 4 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;
- 6) adaptację dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu według stanu istniejącego;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - 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;
- 2) 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 i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) 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;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
 - 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, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) 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;
- 8) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 9) 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) 30% dla terenu oznaczonego symbolem 1U;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 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) utrzymanie istniejących budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej polegające na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% 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 do 15,0 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
- 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 istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 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) obsługa z przyległej drogi zgodnie z rysunkiem planu lub z dróg przyległych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
- b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
- c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,0 m do 14,5 m	– droga powiatowa nr 2202W, – droga istniejąca, – w liniach rozgraniczających drogi znajduje się zajezdnia autobusowa, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Warszawska;

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

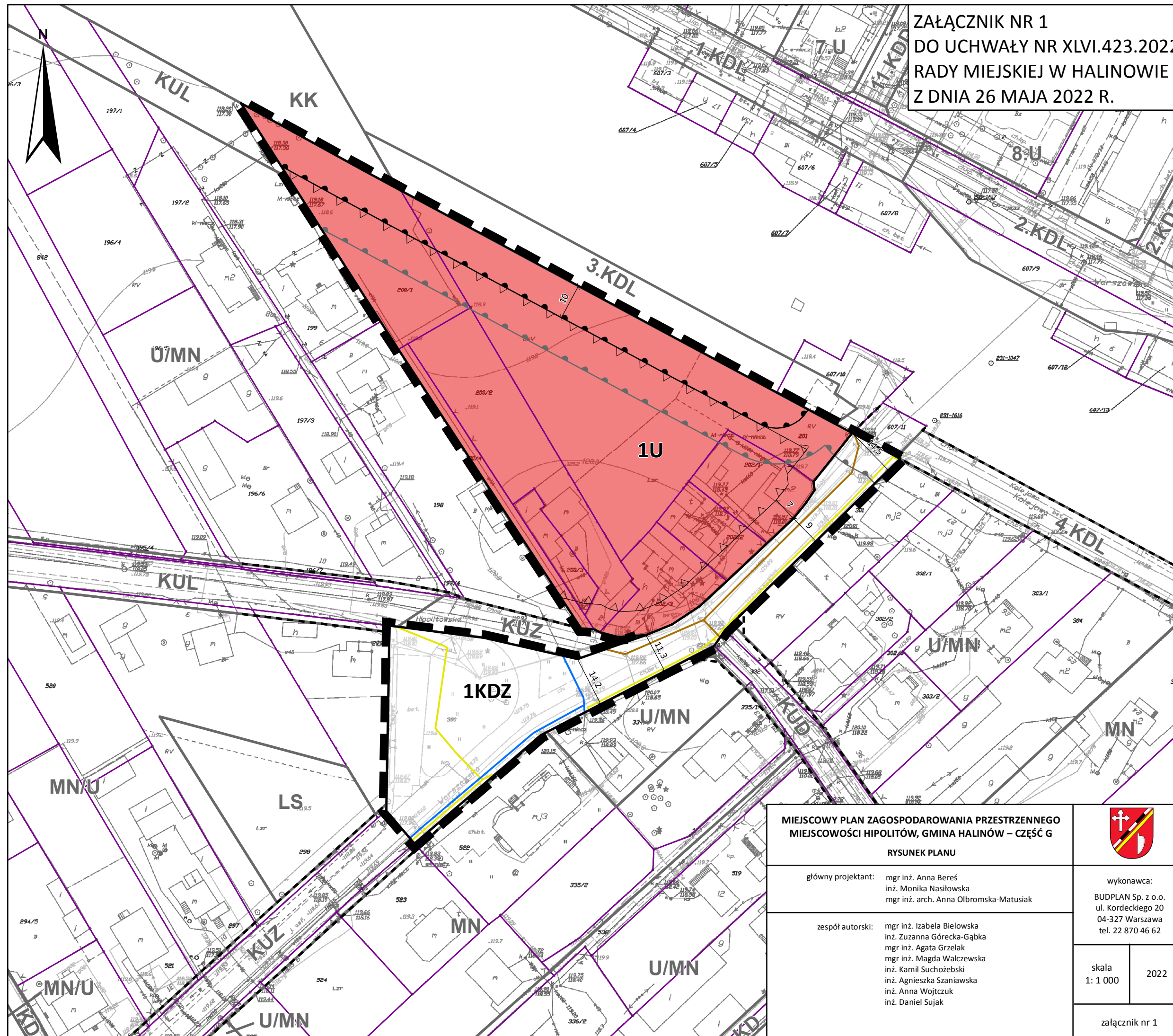
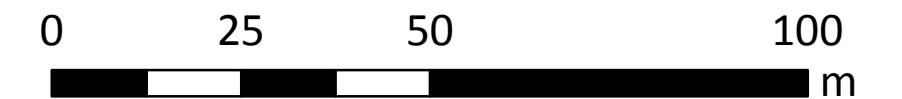
Przewodniczący Rady Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ G RYSUNEK PLANU

skala 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVI.423.2022
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
Z DNIA 26 MAJA 2022 R.

OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY KOMUNIKACJI

- linia rozgraniczająca drogi poza planem

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć gazowa

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego
- strefa o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego
- przeznaczenia w obowiązującym planie
- granica działek ewidencyjnych

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. ZE ZM.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ G RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. Anna Beres
inż. Monika Nasiłowska
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

zespół autorski: mgr inż. Izabela Bielowska
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr inż. Agata Grzelak
mgr inż. Magda Walczewska
inż. Kamil Suchożebski
inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Anna Wojtczuk
inż. Daniel Sujak

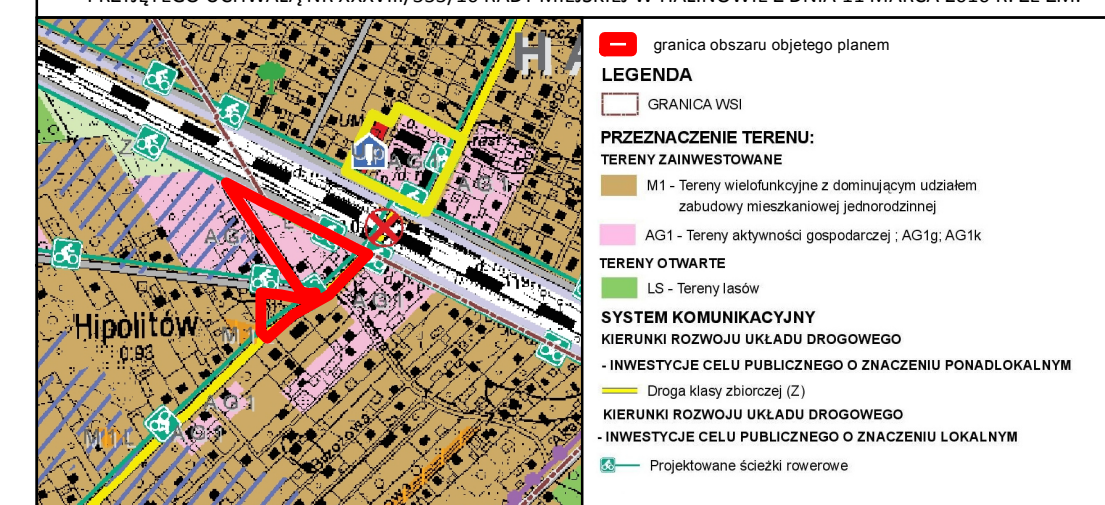


wykonawca:
BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 46 62

skala
1: 1 000

2022

załącznik nr 1



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVI.423.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 26 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część G

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część G wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca 2022 r. do 06 kwietnia 2022 r. W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 22 kwietnia 2022 r. wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione.

1. Uwaga wniesiona dnia 22.04.2022r. (poprzez ePUAP i email) i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

- 1) Dotyczy wprowadzenia zmiany na rysunku planu w zakresie poszerzenia terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ kosztem terenu usług 1U w celu umożliwienia przebiegu drogi do bezkolizyjnego skrzyżowania z torami kolejowymi, zgodnie z załączonym rysunkiem np. w miejscu zwymiarowania pasa drogowego 9 m poszerzenie do 35 m. Równocześnie, należy odpowiednio zmodyfikować zapisy §12 i §17 projektu planu, w celu dopuszczenia możliwości nowego układu drogowego;
- 2) Dotyczy wprowadzenia zmiany na rysunku planu w zakresie zmodyfikowania przebiegu oznaczeń „strefa o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego” i „strefa o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego” w taki sposób aby strefy te zostały wyznaczone także od granicy działki nr 607/10;
- 3) Dotyczy wprowadzenia zmiany na rysunku planu w terenie 1U w zakresie wyznaczenia drogi łączącej drogę oznaczoną symbolem KUL (po zachodniej stronie, poza granicami planu) z drogą 4KDL (po wschodniej stronie, poza granicami planu). Ze względu na analizowaną dobudowę drugiej pary torów i istniejący maszt GSM-R nie będzie możliwości lokalizacji drogi 3KDL (poza granicą planu) na terenie kolejowym;
- 4) Dotyczy wprowadzenia w § 9 kolejnego punktu w brzmieniu „zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego lub zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego.”;
- 5) Dotyczy przereformowania § 11 „W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się strefy o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego i o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego. W granicach planu–obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.”;
- 6) Dotyczy modyfikacji zapisu § 12 pkt 4 w brzmieniu „W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie 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) zakaz odprowadzania na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających”.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad. 1) Projekt miejscowego planu został uzgodniony z zarządcą drogi tj. Zarządem Dróg Powiatowych w Mińsku Mazowieckim, który nie zgłosił potrzeby poszerzenia istniejącej drogi powiatowej ul. Warszawskiej. Zarządca drogi sporządza plany rozbudowy sieci drogowej. Ponadto, dopiero trwają prace przygotowawcze nad studium wykonalności dla zadania pn. „Poprawa przepustowości linii kolejowej nr 2 na odcinku Warszawa Wschodnia – Mińsk Maz. – Siedlce” i nie zostały zatwierdzone rozwiązania projektowe. W związku z powyższym, nie ma podstawy do wprowadzenia poszerzenia ul. Warszawskiej na podstawie dokumentu, który jest w fazie konsultacji i cały czas ulega zmianom.

Ad. 2) Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. Z 2020 poz. 38 ze zm.) działka nr 607/10 nie znajduje się w wykazie terenów przez które przebiega linia kolejowa. Ponadto projekt miejscowego planu został uzgodniony bez uwag przez Prezesa Transportu Kolejowego.

Ad. 3) Obszar objęty planem miejscowym w północnej części przylega bezpośrednio do drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów symbolem 3.KDL. Ponadto od strony zachodniej plan miejscowy wskazuje przebieg drogi KUL a od strony wschodniej przebiega droga 4KDL, co przekłada się na brak podstawy do zaprojektowania drogi na obszarze objętym planem. Rozwiązania projektowe związane z przebudową linii kolejowej stanowią fazę wstępnych opracowań, które do chwili obecnej nie zostały zatwierdzone. Dodatkowo ustalenia planu miejscowego dopuszczają realizację dróg wewnętrznych w obszarze planu.

Ad. 4) Projekt miejscowego planu w § 11 wskazuje strefy o szerokości 10 m i 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego. Ponadto dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy ustawy o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia wykonawcze, które ustalają ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu. W planie miejscowym nie powtarza się ustaleń wynikających z przepisów odrębnych.

Ad. 5) Projekt planu został uzgodniony z Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, który nie wniósł uwag do treści § 11. Warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu wynikają z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Ad. 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi właściciele nieruchomości mają obowiązek zagospodarowania wód opadowych tak, by ich spływ nie naruszał stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Dlatego też zagospodarowanie wody należy zapewnić w obrębie swojej działki.

2. Uwaga wniesiona dnia 22.04.2022 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.**Treść uwagi:**

- 1) § 12 ust. 7 lit a) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i zmiany parametrów dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 2) §16 ust. 3 pkt e) w zakresie zmiany wysokości zabudowy do 12 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 9 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem §9 pkt 3;
- 3) Wprowadzenia zmiany na rysunku planu tak, aby zapewnić połączenie drogi 3KDL z drogą KUL biegnącą dalej w stronę Józefina, celem zapewnienia ciągłości drogi do Józefina wzdłuż torów PKP;
- 4) Zapewnienie odpowiedniej szerokości ul. Warszawskiej począwszy od torów do pętli autobusowej, zgodnie z sugestiami przedstawiciela PKP, będącego uczestnikiem dyskusji publicznej. Jeżeli w przyszłości miałby powstać tunel pod torami, musi zostać zarezerwowany odpowiedni korytarz drogowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad. 1) Określona liczba miejsc do parkowania jest dostosowana do istniejących uwarunkowań jakie występują na terenie 1U m.in. ze względu na strefę od terenu kolejowego oraz istniejące zagospodarowanie działek na terenie 1U.

Ad. 2) Określona wysokość nie narusza ustaleń obowiązującego studium. Ponadto, dopuszczenie wysokości zabudowy do 15 m uzasadnione jest z uwagi na położenie terenu 1U przy terenach kolejowych, gdzie zabudowa ta będzie stanowiła bufor od linii kolejowej dla istniejącej już zabudowy mieszkaniowej.

Ad. 3) Obszar objęty planem miejscowym w północnej części przylega bezpośrednio do drogi oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Halinów symbolem 3.KDL. Ponadto od strony zachodniej plan miejscowy wskazuje przebieg drogi KUL a od strony wschodniej przebiega droga 4KDL, co przekłada się na brak podstawy do zaprojektowania drogi na obszarze objętym planem. Rozwiązania projektowe związane z przebudową linii kolejowej stanowią fazę wstępnych opracowań, które do chwili obecnej nie zostały zatwierdzone. Dodatkowo ustalenia planu miejscowego dopuszczają realizację dróg wewnętrznych w obszarze planu.

Ad. 4) Projekt miejscowego planu został uzgodniony z zarządcą drogi tj. Zarządem Dróg Powiatowych w Mińsku Mazowieckim, który nie zgłosił potrzeby poszerzenia istniejącej drogi powiatowej ul. Warszawskiej. Zarządca drogi sporządza plany rozbudowy sieci drogowej. Ponadto, dopiero trwają prace przygotowawcze nad studium wykonalności dla zadania pn. „Poprawa przepustowości linii kolejowej nr 2 na odcinku Warszawa Wschodnia – Mińsk Maz. – Siedlce” i nie zostały zatwierdzone rozwiązania projektowe. W związku z powyższym, nie ma podstawy do wprowadzenia poszerzenia ul. Warszawskiej na podstawie dokumentu, który jest w fazie konsultacji i cały czas ulega zmianom.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVI.423.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 26 maja 2022 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 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część G, 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 XLVI.423.2022

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia 26 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę