



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 maja 2022 r.

Poz. 5814

UCHWAŁA NR XLV.416.2022 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 13 kwietnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 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 uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A, 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) 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 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 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) **MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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;
- 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 1MNU dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 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) sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) 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.

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

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona symbolami KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 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) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, 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
- 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 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 zachowanie, przebudowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;

12) 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 MNU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

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

- 1) dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka elewacji, pokryć dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;
 - 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
 - 3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
 - 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, 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.

§ 17. W zakresie zasad stosowania ogrodzeń 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, bariery 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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej z zastrzeżeniem pkt 3,
 - b) usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie jako utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w pkt 4;

4) 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 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 4 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

5) 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 bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - 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;
- 6) 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, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 7) zapisy pkt 6 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi publicznej nie spełnią zapisów pkt 6;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 6 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNU** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

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 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:
 - 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 lub konstrukcji 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 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - 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 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) zapisy pkt 5 nie dotyczą działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi publicznej 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) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej, nieoznaczonej na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**, **KDD**, 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: 2 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowania, -ul. Stefana Okrzei;
2.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 2,3 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -poszerzenie w rejonie skrzyżowania, -ul. Leśna;
3.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 0,9 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -ul. Leśna;

4.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 m do 2,7 m;	-projektowane poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, -ul. Leśna;
5.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;	-poszerzenie w rejonie skrzyżowania, drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem -ul. Leśna;

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

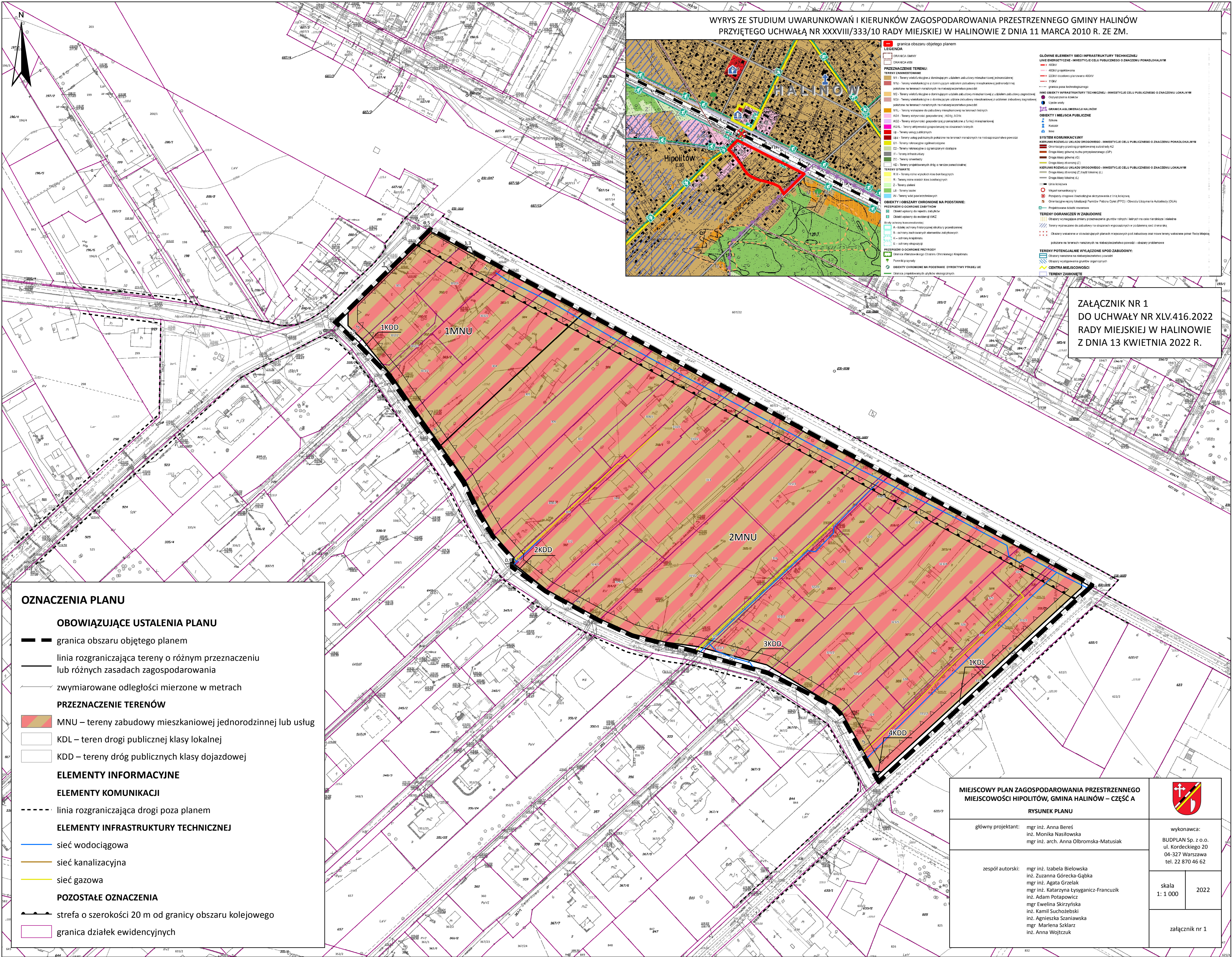
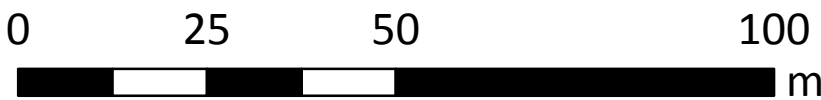
Marcin Pietrusiński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

skala 1:1 000



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

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV.416.2022
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
Z DNIA 13 KWIEŹNIA 2022 R.

OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY KOMUNIKACJI

- linia rozgraniczająca drogi poza planem

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć gazowa

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego
- granica działek ewidencyjnych

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ A

RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. Anna Beres
mgr inż. Monika Nasitowska
mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak

zespół autorski: mgr inż. Izabela Bielowska
mgr inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr inż. Agata Grelak
mgr inż. Katarzyna Łysyganicz-Francuzik
mgr inż. Adam Potapowicz
mgr Ewelina Skirzyńska
mgr inż. Kamil Suchożebski
mgr inż. Agnieszka Szaniawska
mgr Marlena Szklarz
mgr inż. Anna Wojtczuk



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 XLV.416.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 13 kwietnia 2022 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów – część A wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został 3-krotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. w dniach od 7 lipca 2020 r. do 28 lipca 2020 r. w wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 12 sierpnia 2020 r. wpłynęło 7 uwag, z których 1 została rozpatrzona pozytywnie, 2 zostały częściowo nieuwzględnione oraz 4 zostały rozpatrzone negatywnie;
2. w dniach od 14 września 2021 r. do 6 października 2021 r. w wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 21 października 2021 r. wpłynęły 3 uwagi, z których jedna została rozpatrzona pozytywnie a dwie zostały rozpatrzone negatywnie;
3. w dniach od 4 stycznia 2022 r. do 28 stycznia 2022 r. w wyznaczonym terminie składania uwag - do dnia 14 lutego 2022 r. wpłynęły 2 uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie;

1. Uwaga została wniesiona dnia 10.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy braku zgody na zmianę funkcji gruntów z MN na MNU dla całego projektowanego obszaru i pozostawienie funkcji MNU wyłącznie dla tych działek, które posiadają taką funkcję w obowiązującym MPZP dla Hipolitowa. Na działkach MN jak i MNU działalność usługowa nie powinna być uciążliwa dla otoczenia:

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt. 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Uwaga została wniesiona dnia 10.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy braku zgody na projektowaną zmianę przeznaczenia terenów z MN na MNU:

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

3. Uwaga została wniesiona dnia 10.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) § 7 ust. 4, w którym należy doprecyzować i wskazać, że możliwa jest budowa w granicy;
- 2) § 11 ust.6. lit a), w którym należy zmienić zapis w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej ;
- 3) § 15 ust. 4, który należy uzupełnić o zapis, który nakłada obowiązek stosowania matowych pokryć dachowych;
- 4) § 17 ust. 1, który określa przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Zapis projektowanego MPZP powinien rozdzielać obszar od ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszającą standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) §17 ust. 3 pkt c) należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 6) § 17 ust. 4 pkt b) zmiany minimalnej szerokości frontu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług z 20 m na 18 m;
- 7) § 17 należy dodać punkt, który uwzględniałby fakt podziału działek w wypadku decyzji sądu;
- 8) wszystkich projektów planów zagospodarowania przestrzennego – termin wyłożenia planu powinien być tożsamy z terminem składania uwag do projektu planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona w zakresie pkt 6, uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8.

Ad.1. Zapis § 7 ust. 4 jest zgodny z treścią § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad.2. § 11 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad. 3 Zgodnie z art. 15 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb kolorystykę pokrycia dachów, nie zaś rodzaj jego powierzchni. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy nie jest uzasadnione wprowadzenie ograniczenia dotyczącego rodzaju pokrycia dachu w zakresie powierzchni matowych.

Ad. 4 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad. 5 Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad.7. Zapis § 17 pkt 7 uwzględnia stan istniejący w dacie sporządzania projektu planu. Plan miejscowy nie może uwzględniać przyszłych podziałów o których miałby rozstrzygać sąd, chociażby ze względu na fakt, że postępowanie przed sądem jest postępowaniem cywilnym prowadzonym w innym trybie i innym celu niż postępowanie administracyjne i sąd nie jest związany ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego. Toteż w postępowaniu sądowym mogą powstawać działki, które nie będą spełniały ustaleń planu miejscowego i będą niemożliwe do wykorzystania na cel ustalony przez plan miejscowy.

Ad.8 Zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wykląda się do publicznego wglądu na co najmniej 21 dni, natomiast art. 17 pkt 11 ustawy jak wyżej stanowi, iż termin wnoszenia uwag nie może być krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia. W związku z powyższym, termin wyłożenia projektu planu nie może być tożsamy z terminem składania uwag.

4. Uwaga została wniesiona dnia 11.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy pozostawienie funkcji MN oraz MNU zgodnie z zapisami w obowiązującym MPZP dla Hipolitowa, czyli funkcji MNU wyłącznie dla działek znajdujących się w pobliżu ul. Warszawskiej, za zgodą ich właścicieli, natomiast dla pozostałej części pozostawienie obszaru funkcji MN bez jakichkolwiek zmian.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

5. Uwaga została wniesiona dnia 11.08.2020 r. i dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) § 7 ust. 4 , w którym należy doprecyzować i wskazać, że możliwa jest budowa w granicy;
- 2) § 11 ust. 6 lit a), należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;

- 3) § 15 ust. 4, który należy uzupełnić o zapis, który nakłada obowiązek stosowania matowych pokryć dachowych;
- 4) § 17 ust. 1, który określa przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Zapis projektowanego MPZP powinien rozdzielać obszar od ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszającą standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) §17 ust. 3 pkt c) należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 6) § 17 ust. 4 pkt b) zmiany minimalnej szerokości frontu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług z 20 m na 18 m;
- 7) § 17 należy dodać punkt, który uwzględniałby fakt podziału działek w wypadku decyzji sądu;

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga uwzględniona w zakresie pkt 6, uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 7.

Ad.1. Zapis § 7 ust. 4 jest zgodny z treścią § 12 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ad.2. § 11 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.3 Zgodnie z art. 15 pkt. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb kolorystykę pokrycia dachów, nie zaś rodzaj jego powierzchni. Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy nie jest uzasadnione wprowadzenie ograniczenia dotyczącego rodzaju pokrycia dachu w zakresie powierzchni matowych.

Ad. 4 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Ad. 5 Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad.7. Zapis § 17 pkt 7 uwzględnia stan istniejący w dacie sporządzania projektu planu. Plan miejscowy nie może uwzględniać przyszłych podziałów o których miałby rozstrzygać sąd, chociażby ze względu na fakt, że postępowanie przed sądem jest postępowaniem cywilnym prowadzonym w innym trybie i innym celu niż postępowanie administracyjne i sąd nie jest związany ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego. Toteż w postępowaniu sądowym mogą powstawać działki, które nie będą spełniały ustaleń planu miejscowego i będą niemożliwe do wykorzystania na cel ustalony przez plan miejscowy.

6. Uwaga została wniesiona dnia 12.08.2020 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) Braku zgody na przekształcenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dodatkowo w teren usługowy;
- 2) Pozwolenia na stawianie przy granicy budynków gospodarczych do wys. 5 m wpłynie niekorzystnie na komfort mieszkańców w już istniejących budynkach jednorodzinnych;
- 3) Zakresu zapewnienie miejsc do parkowania dla usług, 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu to stanowczo za mało.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad. 1 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN, wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Ad. 2 Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy Halinów, plany miejscowe mają umożliwić lokalizowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy ograniczeniu wysokości do 5 m, jednak zapis ten nie stanowi nakazu, lecz dopuszczenie.

Ad.3 Ustalenia projektu planu wskazują minimalną liczbę miejsc do parkowania samochodów, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną na obszarze Gminy. Podany wskaźnik tj. 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej obiektu jest odpowiedni.

7. Uwaga została wniesiona dnia 21.10.2021 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust. 6 lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1), które określają przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana, dlatego nie

- zgadzamy się z wprowadzeniem samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych co jest sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczającą uciążliwością. Zapisy projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust. 3 pkt c), należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
 - 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów;
 - 5) Podkładu mapowego, który jest nieaktualny, na działce 314/2 widnieje rolna działka i nie ma tam naniesionego budynku hostelu;
 - 6) Budynku na działce 313, który w planach budowy widniał jako budynek mieszkalny z nieuciążliwą działalnością usługową. Hałas, smród, pojawiające się szkodniki, zanieczyszczenie rażąco naruszają dobra sąsiedzkie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa.

Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów, w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2 „, W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

Ad. 5. Podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym już na etapie sporządzenia planu staje się materiałem geodezyjnym.

Ad. 6 Uwaga nie dotyczy zakresu miejscowego planu.

8. Uwaga została wniesiona dnia 22.10.2021 r (data wysłania e-mail – 21.10.2021) i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust 6 lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1.) które określają przeznaczenie teren MNU. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana, dlatego nie zgadzamy się z wprowadzeniem samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych jest to sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczającą uciążliwością. Zapisy projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą niepogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust.3 pkt c), należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa.

Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. .

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2 „W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

9. Uwaga została wniesiona dnia 11.02.2022 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust.6. lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1 które określają przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi. Takie przeznaczenie powoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Należy zauważyć, że praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana, dlatego stanowczo sprzeciwiamy się wprowadzeniu samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Do tej pory możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Nowe zmiany są tylko sposobem na wprowadzenie na tym terenie usług, niezwiązanych z funkcją mieszkaniową, co może wiązać się z pogorszeniem warunków mieszkania dla dotychczasowych właścicieli. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych jest co sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczająco uciążliwością. Zapisy projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust.3 pkt c), w którym należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
- 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów.
- 5) Podkłady mapowego, który jest nieaktualny, na działce 314/2 widnieje rolna działka i nie ma tam naniesionego budynku hostelu.
- 6) Budynku na działce 313, który w planach budowy widniał jako budynek mieszkalny z nieuciążliwą działalnością usługową. Hałas, smród, pojawiające się szkodniki, zanieczyszczenie rażąco naruszają dobra sąsiedzkie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa. Zgodnie

z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2,,

W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

Ad. 5. Podkład mapowy pochodzi z państwowego zasobu geodezyjnego, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym już na etapie sporządzenia planu staje się materiałem geodezyjnym.

Ad. 6. Uwaga nie dotyczy zakresu miejscowego planu.

10. Uwaga została wniesiona dnia 14.02.2022 r. i dotyczy części opisowej miejscowego planu.

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy:

- 1) §12 ust.6. lit a), który należy zmienić w ten sposób, by miejsca postojowe były zlokalizowane na własnej działce a nie w przestrzeni publicznej;
- 2) § 18 ust. 1 i § 19 ust 1, które określają przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, usługi. Przeznaczenie to spowoduje, że na niewielkim zagospodarowanym już obszarze mieszkaniowym mogą powstać funkcje mieszane zarówno mieszkaniowe, jak i usługowe. Jest to niezgodne z dotychczasowym planem miejscowym dla tego obszaru, który przewiduje funkcje wyłącznie mieszkaniowe z dopuszczalnymi usługami. Praktycznie każda działka na terenie projektowanego MPZP jest zagospodarowana. Sprzeciw wobec wprowadzeniu samych usług na tym terenie w oderwaniu od zabudowy mieszkaniowej. Możliwość lokalizacji usług była tylko na działkach od ulicy Warszawskiej do działki 304 włącznie i tak powinno pozostać. Zapisy projektowanego MPZP pozwalają umiejscowić usługi każdego rodzaju, bez wykluczenia usług uciążliwych co jest sprzeczne z interesem mieszkańców, którzy mieszkają blisko torów kolejowych, w sąsiedztwie ruchliwej drogi, które są już i tak wystarczającą uciążliwością. Zapisy

- projektowanego MPZP powinny rozdzielać obszar ul. Warszawskiej do działki 304 włącznie, na którym mogą być dopuszczone usługi jako funkcja podstawowa oraz obszar od działki 305 do ul. Okrzei w Halinowie, który powinien mieć funkcję wyłącznie mieszkaniową i przeznaczenie podstawowe jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej, w której dopuszczalne będzie zlokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego. Jednocześnie w §4 słowniczku należałoby dodać, co rozumiemy przez usługi nieuciążliwe np. działalność gospodarczą nie pogarszająca standardów środowiska (zwłaszcza dotyczących hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i gleby) zakwalifikowaną do usług według Polskiej Klasyfikacji Działalności, z wykluczeniem przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) §18 ust. 4 pkt c i § 19 ust.3 pkt c), w którym należy zmniejszyć wskaźnik intensywności zabudowy z 0,8 na 0,5 dla działki budowlanej;
 - 4) Utrzymania linii zabudowy dla działki nr 301 na poziomie 7 metrów.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Ad.1 § 12 ust. 6 projektu planu ustala ogólne warunki dotyczące zapewnienia ilości miejsc parkingowych, co wypełnia treść § 4 pkt 9 lit. c Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto art. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane stanowi, iż „Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Ponadto to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie określa, że zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne (§18 ust.1). W związku z powyższym zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w uchwałach nie powtarza się zapisów wynikających z przepisów prawa.

Zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną Gminy oraz biorąc pod uwagę powyższy przepis prawa nie jest zasadne doprecyzowanie ustaleń planu w zakresie dookreślenia, że miejsca do parkowania należy „zlokalizować na własnej działce”.

Ad.2 Przeznaczenie terenu MNU na obszarze, który w obowiązującym planie stanowi funkcję MN wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium na przedmiotowym obszarze umożliwia wskazanie terenów mieszkaniowo-usługowych. Wprowadzenie funkcji MNU wynika z potrzeb rozwojowych tego terenu, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg gminnych, terenu kolejowego oraz drogi powiatowej i zalicza się do centrum Halinowa.

Dopuszczenia zlokalizowania usług nieuciążliwych wbudowanych w budynek mieszkalny, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego – takie dopuszczenie procentowe wynika z prawa budowlanego, a zgodnie z zasadami techniki prawodawczej w aktach prawa miejscowego nie powiela się ustaleń wynikających z ustaw.

Projekt planu ustala przeznaczenie MNU, przy czym w słowniczku została zawarta definicja usług oraz usług uciążliwych tj. § 4 pkt. 7 i 8. Zgodnie z tymi definicjami projekt planu zakazuje działalności, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa oraz usług i obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto zasięg terenu oznaczonego symbolem 1MNU, wynika z obowiązującego miejscowego planu dla miejscowości Hipolitów w którym była możliwość lokalizacji usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad.3. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy stanowi maksymalną wartość, która jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną Gminy i wynika z potrzeb rozwojowych terenu zaliczanego do centrum Halinowa.

Ad. 4. Linia zabudowy nawiązuje do lokalizacji istniejących budynków na działce nr 301, zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust. 2 „W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, o której mowa w ust. 1 lp. 3 tabeli, w odległości mniejszej niż określona w ust. 1, może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi...”. W związku ze zmianą projektu planu w zakresie linii zabudowy od drogi powiatowej, nastąpiło ponowne uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, który uzgodnił go bez uwag.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLV.416.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 13 kwietnia 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 A 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 XLV.416.2022

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia 13 kwietnia 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