


BURMISTRZ HALINOWA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW**

– CZĘŚĆ D

TEKST PLANU

WARSZAWA, 2020

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ D	
sporządzający:	BURMISTRZ HALINOWA
wykonawca:	BUDPLAN  BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20/12 04-327 Warszawa

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), 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. i Uchwałą Nr XXIV.241.2020 z dnia 29 października 2020 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.,

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Ustalenia ogólne**

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

§3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi powiatowej;
 - 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 12) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4. 1. Ilekcioć 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) dojeżdżie 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;
- 6) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 7) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN.

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

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

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

Rozdział 2**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, obejmujący pas o szerokości 18,0 m (po 9,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m o szerokości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego w świetle korony drzew,
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) w terenach 6MN, 12MN, 13MN, 21MN, 3MN1, 4MN1, 7MNU, 1U strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się:
 - drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, miejsc parkingowych, elementów małej architektury i zieleni urządzonej, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
 - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami MN, MN1, MNU, UMN i U, dopuszczenie wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości:
 - a) 5,0 m dla dróg o długości do 60,0 m,
 - b) 8,0 m dla dróg o długości od 60,0 m do 200,0 m,
 - c) 10,0 m dla dróg o długości powyżej 200,0 m;
- 4) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt. 3 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronnie nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny oznaczone symbolem MN, MN1 i co najmniej 15,0 m x 15,0 m dla dróg obsługujących tereny oznaczone symbolem U, UMN, MNU;
- 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 40 m² powierzchni użytkowej obiektu lecz nie mniej niż 3 miejsca,
 - dla placów zabaw – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu;
- b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2, 3, 4 i 5;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w drogach wewnętrznych i dojazdach nieoznaczonych, a także w pasie o szerokości 15,0 m od dróg wewnętrznych i dojazdów nieoznaczonych, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu energetyki w terenach 1UMN, 1U;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do czasu podłączenia do sieci wodociągowej,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,
 - b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m²;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż Ø32 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
 - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 12) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 13) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 14) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

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

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

§16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z pasami technologicznymi linii elektroenergetycznych 110 kV.

§17. 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 szarości, czerwieni, brązu, bieli i zieleni, z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 14,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m², z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) 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 **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych do 10,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 8,0 m w przypadku dachów płaskich,
 - g) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - h) 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 wolnostojącej nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe, związane z przeznaczeniem podstawowym,

- b) drogi wewnętrzne,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 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 w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 20 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 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) 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.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych 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:
 - c) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m²,
 - d) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 20 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;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) 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.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) urządzenia i sieci 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 w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem §9 pkt 4,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zapis pkt 5 nie dotyczy działek budowlanych, które po wydzieleniu drogi oznaczonej symbolem KDL lub KDD lub KDW nie spełnią zapisów pkt 5;
- 7) 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.

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

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

§25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** ustala się:

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

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

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 15 m;	– droga projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
2.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 15 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Wierzbowa;
3.	3KDL	droga publiczna klasy lokalnej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 2 m do 29 m;	– droga projektowana, – część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Stefana Okrzei, ul. Machoniowa;
4.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,3 m do 12 m;	– w części istniejąca, w części projektowana, – część drogi znajduje się poza granicą obszaru objętego planem, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Leśna;

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI HIPOLITÓW, GMINA HALINÓW – CZĘŚĆ D
PROJEKT PLANU – maj 2021 r.

5.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Jaworowa;
6.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca , do poszerzenia, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Jaworowa;
7.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca , do poszerzenia, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Cisowa;
8.	5KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 20 m;	– droga projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Cyprysowa;
9.	6KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Jaworowa;
10.	7KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
11.	8KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
12.	9KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,7 m do 10 m;	– droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Świerkowa;
13.	10KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
14.	11KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Jaworowa;
15.	12KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Cedrowa;
16.	13KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Cisowa;
17.	14KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Topolowa;
18.	15KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 12 m;	– droga istniejąca, do poszerzenia, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Jaworowa;
19.	16KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Cedrowa;
20.	17KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Cisowa;

21.	18KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10 m do 15,6 m;	– droga częściowo istniejąca do poszerzenia, częściowo projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Dereniowa;
22.	19KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań;
23.	20KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m;	– droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Jarzębinowa;
24.	1KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 7,5 m;	– droga istniejąca;
25.	2KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 11 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Brzozowa;
26.	3KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4 m do 11 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, – ul. Sosnowa;
27.	4KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 6 m;	– droga istniejąca, – poszerzenie w rejonie skrzyżowań, plac do zawracania – ul. Sosnowa;
28.	5KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8 m do 12,5 m;	– droga istniejąca z placem do zawracania;
29.	6KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12,5 m;	– droga istniejąca z placem do zawracania;
30.	7KDW	droga wewnętrzna	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9 m do 12,5 m;	– droga istniejąca z placem do zawracania;

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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