

Projekt

Zatwierdzony przez  
ZASTĘPCĘ BURMISTRZA  
ADAMA SEKMISTRZA

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXI.308.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r. 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 dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

**§ 3. 1.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

- 5) **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, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 6) **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.

**§ 4. 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) granica obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 6) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 5.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1UP** – teren usług publicznych;
- 2) **1KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) **1KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2**

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

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

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 8.** 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m.

**§ 9.** 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  $90^\circ$ , z tolerancją  $30^\circ$ ;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolem 1KDL, 1KDD oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe;
- 2) układ komunikacyjny tworzą zlokalizowane w obszarze planu droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na 2000 m<sup>2</sup> powierzchni obiektu,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się lokalizację i zbilansowanie miejsc do parkowania na działkach bezpośrednio przylegających do terenu.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 80$  mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych: odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 90$  mm;
- 5) 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;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 32$  mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych wyłącznie na własne potrzeby;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - na dachach budynków, o mocy przekraczającej 100 kW - ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
    - o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
  - e) dopuszcza się wytwarzanie na potrzeby własne energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujące energię odnawialną o mocy przekraczającej 100 kW, zlokalizowanych na dachach budynków lub urządzeń wykorzystujące energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW – pompy ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami - prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

**§ 12.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1UP, 1KDL, 1KDD.

**§ 13.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1UP, 1KDL, 1KDD.

**§ 14.** Ustala się granicę obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazaną na rysunku planu z zastrzeżeniem § 11 pkt 7 lit. d i pkt 8 lit. c.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) drogi wewnętrzne, parkingi,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy do 18 m, z zastrzeżeniem § 8 pkt 3,

- f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy kolebkowe, kopułowe, pogrążone, płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 1KDD** 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: od 10,0 m do 15,0 m.	-droga istniejąca, -ul. Wesoła
2.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 7,5 m do 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.	-droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, -ul. Promienna

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

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

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



1:1 000




ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
Z DNIA ..... 2022 R.


[illegible]

## OZNACZENIA PLANU




## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

 granica obszaru objętego planem  
 linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu  
 lub różnych zasadach zagospodarowania  
 nieprzekraczalna linia zabudowy

— z wymiarowane odległości mierzone w metrach

 granica obszaru, na którym mogą być rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

 UP - teren usług publicznych  
 KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej  
 KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej

## ELEMENTY INFORMACYJNE

 granica działek ewidencyjnych

Wesoła nazwa ulicy

### PRZEZNACZENIA TERENÓW Z OBOWIAZUJĄCYCH PLANÓW

— • linie rozgraniczające poza obszarem opracowania

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

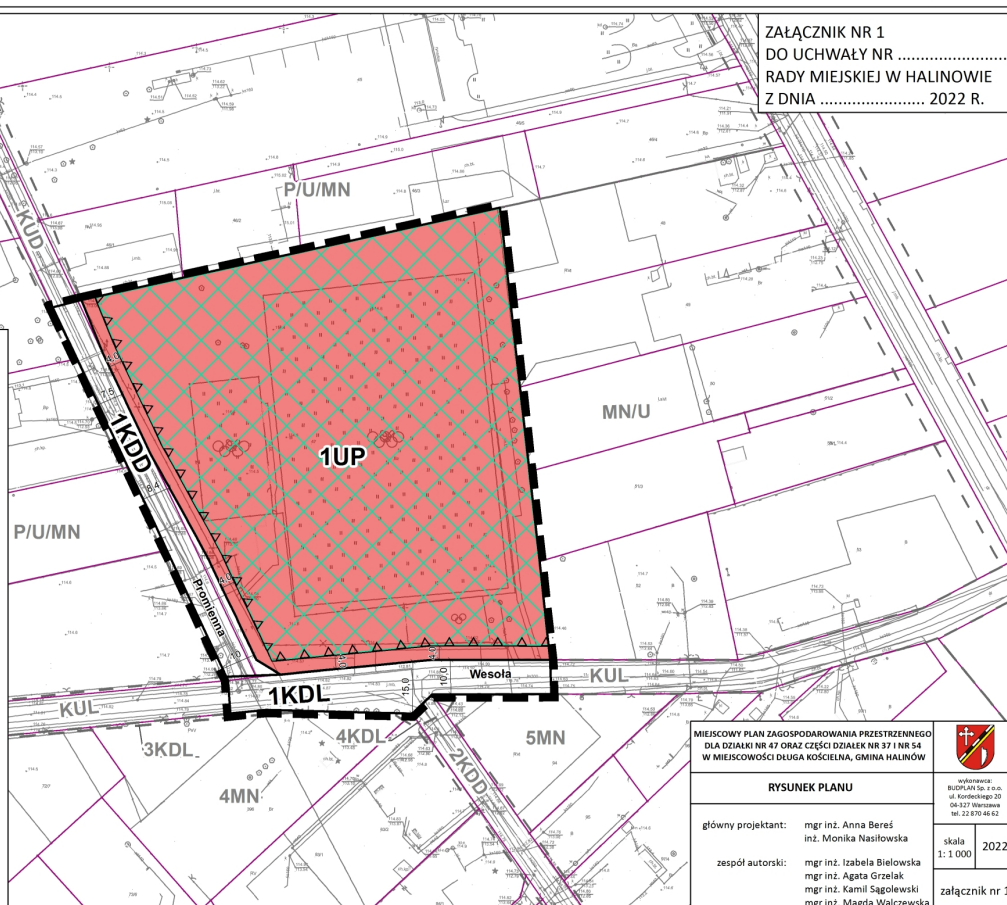
MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej  
P/U/MN - tereny produkcyjno usługowe z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

KUL - teren drogi lokalnej

KUD - teren drogi dojazdowej

KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej

KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA DZIAŁKI NR 47 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 37 I NR 54  
W MIEJSCOWOŚCI DŁUGA KOŚCIELNA, GMINA HALINÓW**

### RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. Anna Beres  
inż. Monika Nasifowska

zespół autorski: mgr inż. Izabela Bielowska  
mgr inż. Agata Grzelak  
mgr inż. Kamil Sągolewski  
mgr inż. Magda Walczewska

wykonawca:  
BUDPLAN Sp. z o.o.  
ul. Kordeckiego 20  
04-327 Warszawa  
tel. 22 870 46 63

skala	2022
-------	------

1:1 000	2022
---------	------

not available

Załącznik nr 1

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia ..... 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości  
Długa Kościelna, gmina Halinów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lutego do 11 marca 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 25 marca 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), do Burmistrza Halinowa uwagi nie wpłynęły.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia ..... 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 dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. 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 .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia ..... 2022 r.

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

Rada Miejska w Halinowie na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## **Uzasadnienie**

### **do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Halinowie z dnia ..... r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXI.308.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów 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.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Długa Kościelna w gminie Halinów o powierzchni ok. 1,5 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Długa Kościelna w gminie Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/195/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono w celu realizacji inwestycji celu publicznego, jakim jest budowa nowego boiska oraz obiektów związanych z jego funkcjonowaniem jako lokalnego centrum sportowo - rekreacyjnego oraz dostosowania wskaźników kształtujących zabudowę na potrzeby przyszłych inwestycji.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów ustala teren: usług publicznych, drogi publicznej klasy lokalnej oraz dojazdowej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują one na obszarze objętym planem;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie i w miejscowości Długa Kościelna zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie, a także w miejscowości Długa Kościelna, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu; do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie a także w miejscowości Długa Kościelna;

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

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

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

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – utrzymano istniejący układ drogowy przylegający do obszaru objętego planem;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan miejscowy nie wyznacza zabudowy mieszkaniowej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg wskazanych w miejscowym planie umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

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

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet gminy Halinów, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan miejscowy nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie przewiduje się także wzrostu dochodów gminy w wyniku uchwalenia planu. W związku z powyższym, ustalenia planu miejscowego nie wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXI.308.2021 w dniu 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów;

2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 03 września 2021 r.;

3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;

4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

5) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Halinowie;

6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w tym projekcie;

7) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lutego do 11 marca 2022 r. oraz zorganizowano w dniu 28 lutego 2022 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;

8) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 25 marca 2022 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;

9) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi;

10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 47 oraz części działek nr 37 i nr 54 w miejscowości Długa Kościelna, gmina Halinów. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.