



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 19 kwietnia 2024 r.

Poz. 4550

### UCHWAŁA NR LXXII.637.2024 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 26 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIII.414.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., **Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Józefin, gmina Halinów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

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

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. 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 nieuciążliwą, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 6) rów do skanalizowania;
- 7) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych.

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

§ 6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi:

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 4) w terenach oznaczonych symbolem **MN** i **MNU** zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 5) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego  $90^\circ$ , z tolerancją  $30^\circ$ ;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się strefę ograniczonego sposobu zagospodarowania związaną z odległością od lasu, zgodnie z rysunkiem planu, gdzie obowiązuje lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z prawem budowlanym.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę oznaczoną 1KDZ oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami MN, MNU i U dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości:
  - a) 6,0 m dla dróg o długości do 100,0 m,
  - b) 8,0 m dla dróg o długości powyżej 100,0 m;
- 3) realizację dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 jako włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 m x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15,0 m x 15,0 m dla dróg obsługujących tereny usługowe;
- 4) adaptację dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu według stanu istniejącego;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte  $40\text{ m}^2$  powierzchni użytkowej obiektu, nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy.
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, z wykluczeniem terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych, z wykluczeniem terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż  $\text{Ø}80$  mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż  $\text{Ø}90$  mm,

- b) do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
  - b) nakaz skanalizowania odcinka rowu oznaczonego na rysunku planu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\text{Ø}32$  mm, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
  - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
  - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych z sieci gazowej lub elektroenergetycznej, lub urządzeń kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym lub urządzeń wykorzystujących energię odnawialną o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy w obszarach zdrenowanych należy przebudować sieć drenarską, zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU;
- 2) 30% dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych symbolem ZL, KDZ.

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

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

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 16,0 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
  - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garażowe, związane z zabudową mieszkaniową;
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m;
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 16,0 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 11,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i dla usług nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 5 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) z drogi oznaczonej symbolem 1KDZ poprzez teren 1U,
  - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
  - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.
- § 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki garażowe związane z przeznaczeniem podstawowym,
    - b) drogi wewnętrzne,
    - c) urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych z zakazem realizacji nowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dopuszcza się nadbudowę, rozbudowę, przebudowę i remont istniejących budynków mieszkalnych przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, w tym pkt 5;
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
    - e) wysokość zabudowy do 15,0 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 12,0 m w przypadku dachów płaskich, z zastrzeżeniem §9 pkt 5,
    - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,

- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 5 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów istniejących budynków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach, powstałych przed wejściem w życie planu, o powierzchniach mniejszych niż określone w pkt 7 z zachowaniem pozostałych warunków i ograniczeń określonych w planie;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z przyległej drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów nieoznaczonych,
  - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Halinowie

**Marcin Pietrusiński**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JÓZEFIN, GMINA HALINÓW

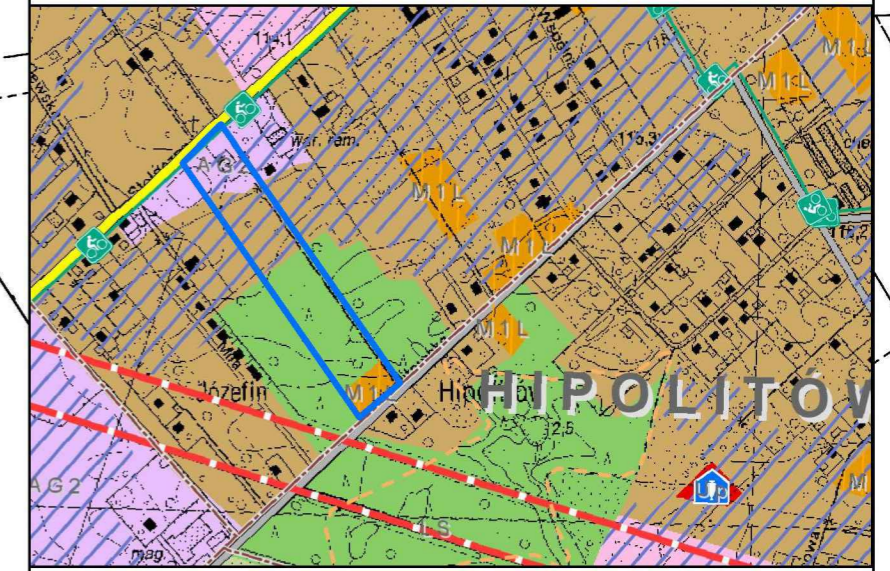
1:1 000

0 25 50 100 m



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

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



obszar objęty projektem planu miejscowego

**LEGENDA**

**PROJEKTOWANE TERENY:**

- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U - Tereny usługowe
- ZL - Tereny lasów
- KDZ - Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KUZ - Drogi zbiorcze
- KUL - Drogi lokalne

**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

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

**PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

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

**ELEMENTY INFORMACYJNE:**

- obszary zdrenowane
- granica działek ewidencyjnych

**PRZEZNACZENIA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE:**

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

**OBIEKTY CHROŃNIWE NA PODSTAWIE SYSTEMU PRZEWODNI:**

- Obiekty chronione na podstawie systemu przewodni

**OBIEKTY CHROŃNIWE NA PODSTAWIE SYSTEMU PRZEWODNI:**

- Obiekty chronione na podstawie systemu przewodni

**OBIEKTY CHROŃNIWE NA PODSTAWIE SYSTEMU PRZEWODNI:**

- Obiekty chronione na podstawie systemu przewodni

**OBIEKTY CHROŃNIWE NA PODSTAWIE SYSTEMU PRZEWODNI:**

- Obiekty chronione na podstawie systemu przewodni

## OZNACZENIA PLANU

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

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

### ELEMENTY INFORMACYJNE

- obszary zdrenowane
- granica działek ewidencyjnych

### PRZEZNACZENIA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE

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

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

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

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

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

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

#### **Treść uwagi:**

Dotyczy rozszerzenia przeznaczenia dopuszczalnego o:

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

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona**

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

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

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

#### **Treść uwagi:**

Dotyczy:

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

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona**

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

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

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

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

**Treść uwagi:**

Dotyczy:

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga częściowo nieuwzględniona**

Uwaga nieuwzględniona w zakresie pkt 2.

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

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r. poz. 1688) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII.637.2024

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia 26 lutego 2024 r.

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**