

UCHWAŁA NR LIV.477.2022
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, 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 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXI.307.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, 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., 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 działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń 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) granicę obszaru, na których 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;
- 11) 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, w tym krajobrazów kulturowych, 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, 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 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 danej działce budowlanej;
- 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;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w której gatunki zimozielone powinny stanowić minimum 80% nasadzeń, o minimalnej szerokości 3 m i docelowej wysokości minimum 5 m, tworzący barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych, dróg oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej). 2ndPojęcia 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) granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 7) strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu;
- 8) zieleń izolacyjna. 2ndOznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają wyłącznie charakter informacyjny.

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

- 1) 1U – teren usług;
- 2) 1PU – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług;
- 3) 1WSr, 2WSr – tereny wód powierzchniowych – rowy.

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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, zlokalizowanej w terenie oznaczonym symbolem 1PU.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 35,0 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°, z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) 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;
- 2) zakaz wykonywania nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii rozgraniczających terenów oznaczony symbolami 1WSr, 2WSr.

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

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległą;

- 2) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 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;
- 4) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla usług: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla obiektów produkcyjnych: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - dla składów i magazynów: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - b) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych;
 - c) 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 obiektów i urządzeń 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 Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do czasu podłączenia do sieci wodociągowej,
 - c) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - 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;
- 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 Ø32 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 przekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d, –lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, 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;
- 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 przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy, która będzie kolidowała z istniejącą siecią drenarską należy ją przebudować 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 wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 1PU;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1WSr, 2WSr.

§ 15. Ustala się granice terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym z zastrzeżeniem § 13 pkt 7 lit. d i pkt 8 lit c.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki garażowe,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) parkingi,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 20% 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 do 15 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 25°,
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1200 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny lub usługi;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - 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 20% 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 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
 - 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 nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
 - b) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WSr**, **2WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe – rowy;
- 2) funkcję odwadniającą;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie przebudowy rowów;
- 5) dopuszczenie lokalizowania przepustów w celu zapewnienia przejazdu do przyległych terenów;

- 6) dopuszczenie lokalizowania urządzeń wodnych;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu 1WSr obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) dla terenu 2WSr obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - c) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Halinowie

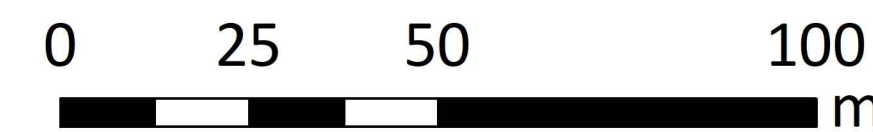
Marcin Pietrusiński



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 110/1, 110/2, 111, 112 I CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 107 W MIEJSCOWOŚCI BRZEZINY, GMINA HALINÓW

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LIV.477.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 2022 r.

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - teren usług
- PU - teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług
- WSr - tereny wód powierzchniowych - rowy

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa ograniczonego sposobu zagospodarowania związana z odległością od lasu
- zieleń izolacyjna

ELEMENTY INFORMACYJNE

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszary zdrenowane

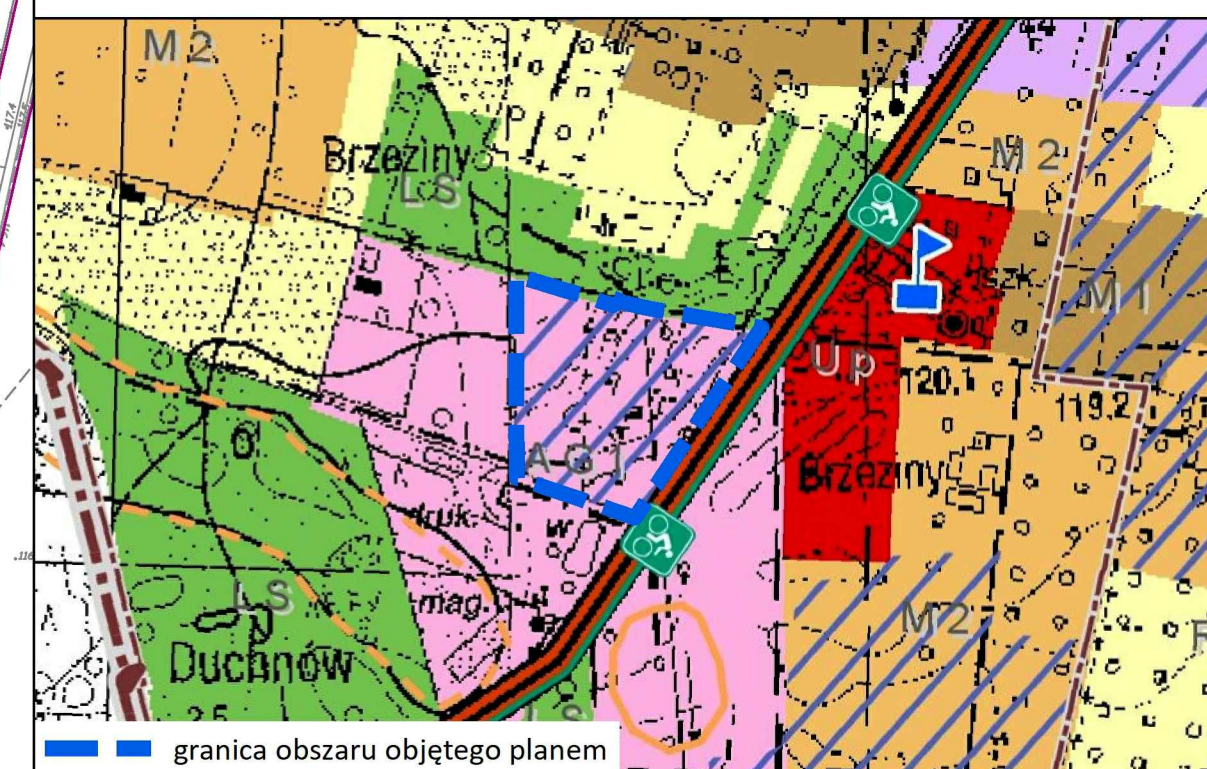
POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granice działek ewidencyjnych
- linie rozgraniczające poza obszarem objętym planem

PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

- KUZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- P - teren przemysłu, baz i składów
- Uk - teren usług komercyjnych
- LS - teren lasów
- WSr - teren rowu

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK NR 110/1, 110/2, 111, 112 I CZĘŚĆ DZIAŁKI
NR 107 W MIEJSCOWOŚCI BRZEZINY, GMINA HALINÓW
RYSUNEK PLANU

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

zagospodarowanie przestrzenne: inż. Agnieszka Szaniawska
inż. Kamil Suchoński
środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grzelak
mgr inż. Aleksandra Radawiec
infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk



BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 42 62

skala 1:1000

2022

załącznik nr 1

PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZAINWESTOWANE

AG1 - Tereny aktywności gospodarczej

Up - Tereny usług publicznych

TERENY OTWARTE

LS - Tereny lasów

OBIEKTY I MIEJSCA PUBLICZNE

Szkola

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

TERENY OGRANICZEN W ZABUDOWIE

Tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LIV.477.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 sierpnia 2022 r. do 19 września 2022 r., uwagi można było wnosić do dnia 5 października 2022 r. W wyznaczonym terminie składania uwag wpłynęły 2 uwagi (w tym jedna o tej samej treści złożona osobiście oraz na e-mail), które nie zostały uwzględnione.

1. Uwaga wniesiona dnia 5.10.2022 r., (złożona osobiście oraz na e-mail)

Treść uwagi:

I. Uwagi ogólne do projektu mpzp dla w/w wymienionych działek (Projekt planu).

1. Projekt planu jest niezgodny z postanowieniami n/wymienionych ustaw i dokumentów planistycznych województwa mazowieckiego:

1/ z postanowieniami art. 1 Ustawy o planowaniu przestrzennym..., które przyjmują ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę zasad kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego (pkt.1) oraz za podstawę ustalania zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, jak również sposobu postępowania w tych sprawach (pkt.2).

2/ z postanowieniami art. 2 pkt. 1 w/wymienionej Ustawy, ustalającymi definicję ładu przestrzennego - „to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

3/ z postanowieniami art. 3 pkt. 50 „Prawo ochrony środowiska” ustalającymi definicję zrównoważonego rozwoju - „ to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń”.

4/ z postanowieniami Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze (SRWM2030), które określają cele rozwojowe w m.in. w obszarze działań:

A/ Przemysł i produkcja:

„Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii i w przetwórstwie rolno-spożywczym”.

Powyższy zapis pełni rolę wyznaczania kierunków rozwoju poszczególnych gmin województwa mazowieckiego i powinien znaleźć odzwierciedlenie również w Projekcie planu, ale brak jest takich zapisów.

Trudno uznać, że Projekt planu ma jakiś związek z rozwojem, jest ekspansją skierowaną przeciwko środowisku, społeczności lokalnej pogarszając jej jakość życia, ponadto zaburza ład przestrzenny oraz niszczy walory krajobrazu. Potwierdzenie tego stwierdzenia znajduje się w Prognozie oddziaływania na środowisko (dalej Prognoza): „Realizacja nowej zabudowy wiąże się z produkcją ścieków, odpadów, zanieczyszczeń powietrza i emisją hałasu” – patrz uwagi do Prognozy.

B/Społeczeństwo:

„Poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki”. Realizacja Planu wpłynie na pogorszenie stanu zdrowia i jakości życia mieszkańców Brzezin poprzez dalsze pogorszenie jakości powietrza, wzmożenie hałasu przemysłowego oraz natężenie ruchu samochodów ciężarowych obsługującego działalność produkcyjną. Wymienione czynniki przyczynią się dodatkowo do degradacji kapitału ludzkiego i społecznego. Sprawa jest poważna, gdyż od lat 70. XX wieku mamy okres niedoinwestowania kapitału ludzkiego - patrz Encyklopedia PWN.

C/ Kultura i dziedzictwo:

„Wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia”.

Walory środowiska przedstawia Prognoza następująco: „Teren opracowania ze względu na występujące tereny leśne i zadrzewione ma istotną wartość krajobrazową, choć nie charakteryzuje się wysoką wartością przyrodniczą...” W wyniku realizacji zabudowy przytoczona istotna wartość krajobrazowa, obecna szata roślinna zostaną zniszczone oraz zmniejszy się powierzchnia biologicznie czynna oraz zmienia się miejsca żerowania zwierząt - patrz Prognoza.

5/ z postanowieniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM) dotyczącymi zrównoważonego rozwoju oraz zachowania spójności społeczno-gospodarczej.

PZPWM został opracowany przy zastosowaniu zintegrowanego planowania rozwoju regionalnego. Samorząd Województwa Mazowieckiego prowadzi bowiem politykę rozwoju dążąc do zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju, zachowania spójności społeczno-gospodarczej i terytorialnej, wzrostu konkurencyjności oraz wzrostu zatrudnienia.

Projekt planu narusza równowagę przyrodniczą oraz inne elementy zrównoważonego rozwoju, jak również nie spełnia wymogów zachowania spójności społeczno-gospodarczej bowiem stwarza konflikt między biznesem kierującym się swoim partykularnym interesem, a społecznością lokalną broniącą się przed realnym pogorszeniem jakości życia.

II. Uwagi szczegółowe do projektu mpzp dla w/wymienionych działek.

1/ § 13 pkt.4 ppkt b - zapis „do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych ...” nie jest zgodny ze stwierdzeniem Burmistrza Halinowa wygłoszonym na spotkaniu z mieszkańcami Brzezin w dniu 20 września 2022r., iż w najbliższej przyszłości nie planuje się budowy sieci kanalizacyjnej w Brzezinach. Ustalenia planu nie mogą być dokonywane na podstawie zdarzeń przyszłych o nieokreślonym terminie realizacji. Zatem dopuszczenie odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych będzie miało charakter trwały, a nie tymczasowy. Negatywne skutki proponowanych w Projekcie planu zapisów można ograniczyć poprzez zmianę przeznaczenia terenu 1PU wyłącznie na magazyny i składy, które nie wytwarzają takiej ilości ścieków jak działalność produkcyjna.

2/ § 13 pkt 5 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne, ostatecznie nastąpi do rzeki Mieni. Firma KB Folie wiosną bieżącego roku pogłębiła rów melioracyjny biegnący do rzeki Mieni wzdłuż działek nr 129 i 130/1. Rowem tym są odprowadzane wody opadowe i roztopowe z działek należących do KB Folie, na których jest prowadzona działalność produkcyjna, leżących poza planem, jak również będzie odprowadzana z działek objętych planem. Sytuacja ta spowoduje pogorszenia jakości wód rzeki Mieni. Negatywne skutki proponowanego rozwiązania można ograniczyć poprzez obniżenie max. wskaźnika powierzchni zabudowy do 40 % powierzchni każdej działki budowlanej oraz podwyższenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do min. 30%.

3/ § 16 pkt 3 - realizacja zabudowy wg proponowanych wskaźników i parametrów zaburzy ład przestrzenny, obniży walory obecnego krajobrazu i zwiększy obciążenie środowiska. Parametry i wskaźniki wymagają korekty, propozycje zostaną przedstawione we wnioskach. Projektowana zabudowa do 15 metrów spowoduje, że budynki będą o kilka metrów wyższe od lasu znajdującego się na sąsiednich działkach o nr. 105, 106 i 108, a elementy infrastruktury technicznej do 35 metrów będą kilkakrotnie wyższe od wspomnianego lasu.

Wnioski:

1/ §16pkt.3 -ustalić:

- a/ maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- b/ udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- c/ wysokość zabudowy do 12 metrów, z wykluczeniem infrastruktury technicznej.

2/ § 17 pkt. 1 - ustalić przeznaczenie podstawowe terenu (1PU) na magazyny i składy,

3/ § 17 pkt.3- ustalić:

- a/ maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
- b/ udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- c/ wysokość zabudowy do 12 metrów, z wykluczeniem infrastruktury technicznej.

Składający uwagę zaznacza, że uwzględnienie powyższych wniosków pozwoli na osiągnięcie większej zgodności Projektu planu z wymaganiami wymienionych ustaw i dokumentami planistycznymi województwa mazowieckiego. Ponadto spowoduje ograniczenie negatywnych następstw akceptacji Projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu. Wnioski mieszczą się w ustaleniach Studium uwarunkowań.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

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 ze zm.), uwzględniając m.in.:

- 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;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa. W związku z powyższym oraz biorąc pod uwagę skalę opracowania to w studium uwzględniane są cele rozwojowe wskazane w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku, Innowacyjne Mazowsze (SRWM2030) i Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają 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., uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., w tym Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2020 – aktualizacji oraz Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku, Innowacyjne Mazowsze (SRWM2030) została przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 24 maja 2022 r. Cele rozwojowe w niej zawarte zostaną uwzględnione zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w kolejnych zmianach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Projektowany teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejących terenów produkcyjnych i parametrami nawiązuje do ich zabudowy. Ustalenia planu wprowadzają zabezpieczenia w postaci zieleni izolacyjnej oraz strefy ograniczonego zagospodarowania związanej z odległością od lasu.

Ustaleniem planu miejscowego jest odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm. Ustalenia planu miejscowego nie posiadają ram czasowych. Plan miejscowy do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Ponadto obowiązek przyłączenia nieruchomości do istniejącej kanalizacji wynika z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022, poz. 1297 ze zm.). W związku z tym po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej właściciele nieruchomości będą zobowiązani do przyłączenia nieruchomości do nowopowstałej kanalizacji.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan miejscowy ustala 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. Zgodnie z art. 75a ustawy Prawo wodne zakazuje się wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych do urządzeń wodnych, o ile wody te zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 1, jeżeli byłoby to niezgodne z warunkami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 4. W związku z powyższym zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Ustalone w planie miejscowym parametry wynikają z polityki przestrzennej gminy, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, nawiązują do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej oraz charakteru funkcji produkcyjno-usługowej.

Plan miejscowy 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., uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., które zostało zaakceptowane przez Wojewodę w zakresie zgodności z przepisami.

2. Uwaga wniesiona dnia 5.10.2022 r.

Treść uwagi:

I. Uwagi ogólne do projektu mpzp dla w/w wymienionych działek (Projekt planu).

1/ Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku. Innowacyjne Mazowsze (SRWM2030) określa cele rozwojowe w m.in. w obszarze działań:

A/ Przemysł i produkcja:

„Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii i w przetwórstwie rolno-spożywczym”.

Powyższy zapis pełni rolę wyznaczania kierunków rozwoju poszczególnych gmin województwa warszawskiego i powinien znaleźć odzwierciedlenie również w Projekcie planu, ale brak jest takich zapisów.

Trudno uznać, że Projekt planu nie ma jakiegoś związku z rozwojem, jest ekspansją skierowaną przeciwko środowisku, społeczności lokalnej pogarszając jakość życia, ponadto zaburza ład przestrzenny oraz niszczy walory krajobrazu. Potwierdzenie tego stwierdzenia znajduje się Prognozie oddziaływania na środowisko (dalej Prognoza): „Realizacja nowej zabudowy wiąże się z produkcją ścieków, odpadów, zanieczyszczeń powietrza i emisją hałasu” – patrz uwagi do Prognozy.

B/ Społeczeństwo:

„Poprawa jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki”. Realizacja Planu wpłynie na pogorszenie stanu zdrowia i jakości życia mieszkańców Brzezin poprzez dalsze pogorszenie jakości powietrza, wzmożenie hałasu przemysłowego oraz natężenie ruchu samochodów ciężarowych obsługującego działalność produkcyjną. Wymienione czynniki przyczynią się dodatkowo do degradacji kapitału ludzkiego i społecznego. Sprawa jest poważna, gdyż od lat 70. XX wieku mamy okres niedoinwestowania kapitału ludzkiego - patrz Encyklopedia PWN.

C/ Kultura i dziedzictwo:

„Wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia”.

Walory środowiska przedstawia Prognoza następująco: „Teren opracowania ze względu na występujące tereny leśne i zadrzewione ma istotną wartość krajobrazową choć nie charakteryzuje się wysoką wartością przyrodniczą...”

W wyniku realizacji zabudowy przytoczona istotna wartość krajobrazowa, obecna szata roślinna zostaną zniszczone oraz zmniejszy się powierzchnia biologicznie czynna oraz zmienią się miejsca żerowania zwierząt - patrz Prognoza. Reasumując w opisanych wyżej obszarach działań Projekt planu jest niezgodny z postanowieniami Strategii (SRWM2030).

2/ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM)

PZPWM został opracowany przy zastosowaniu zintegrowanego planowania rozwoju regionalnego. Samorząd Województwa Mazowieckiego prowadzi bowiem politykę rozwoju dążąc do zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju, zachowania spójności społeczno-gospodarczej i terytorialnej, wzrostu konkurencyjności oraz wzrostu zatrudnienia.

Projekt planu nie spełnia wymogów zrównoważonego rozwoju, który z definicji wymaga równowagi pomiędzy trzema głównymi elementami: wzrostem gospodarczym, ochroną środowiska (obejmującą możliwości utrzymania szans zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń) oraz jakością życia ludności.

Projekt planu nie spełnia również wymogów zachowania spójności społeczno-gospodarczej bowiem stwarza konflikt między biznesem kierującym się swoim partykularnym interesem, a społecznością lokalną dążącą do utrzymania dotychczasowej jakości życia.

II. Uwagi szczegółowe do projektu mpzp dla w/wymienionych działek.

1/ § pkt.4 ppkt.b - zapis „do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych ...” nie jest zgodny ze stwierdzeniem Burmistrza Halinowa wygłoszonym na spotkaniu z mieszkańcami Brzezin w dniu 20 września 2022r., iż w najbliższej przyszłości nie planuje się budowy sieci kanalizacyjnej w Brzezinach.

Ustalenia planu nie mogą odwoływać się do zdarzeń przyszłych o nieokreślonym terminie realizacji. Zatem dopuszczenie odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych będzie miało charakter trwały, a nie tymczasowy. Proponowane rozwiązanie jest możliwe do zastosowania w przypadku przeznaczenia terenu 1PU wyłącznie na magazyny i składy, które ze względów oczywistych nie wytwarzają takiej ilości ścieków jak działalność produkcyjna.

2/ § 4 pkt.5 - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne, ostatecznie nastąpi do rzeki Mieni. Firma KB Folie wiosną bieżącego roku pogłębiła rów melioracyjny biegnący do rzeki Mieni wzdłuż działek nr 129 i 130/1. Rowem tym są odprowadzane wody opadowe i roztopowe z działek należących do KB Folie, na których jest prowadzona działalność produkcyjna, leżących poza planem, jak również będzie odprowadzana z działek objętych planem. Sytuacja ta spowoduje pogorszenia jakości wód rzeki Mieni. Proponowane rozwiązanie jest możliwe do zastosowania w przypadku ustalenia wskaźnika powierzchni biologicznie na poziomie 30% powierzchni każdej działki budowlanej.

3/ § 16 pkt. 1 ppkt.3 - zabudowa do 15 metrów oznacza w praktyce, że budynki będą o kilka metrów wyższe od lasu znajdującego się sąsiednich działkach o nr. 105, 106 i 108. Elementy infrastruktury technicznej do 35 metrów będą kilkakrotnie wyższe od wspomnianego lasu. Projektowana zabudowa zniszczy obecną istotną wartość krajobrazową, o której mowa w Prognozie ochrony środowiska oraz zaburzy ład przestrzenny.

Wnioski:

- 1/ § 16 pkt. 1 ppkt.3 - ustalić wysokość zabudowy do 12 metrów z wykluczeniem infrastruktury technicznej,
- 2/ § 17 pkt. 1 - ustalić przeznaczenie podstawowe terenu (IPU) na magazyny i składy,
- 3/ § 17 pkt.3 ppkt e - ustalić wysokość zabudowy do 12 metrów, z wykluczeniem infrastruktury technicznej.

Składający uwagę zaznacza, że powyższe wnioski są zgodne z ustaleniami SRWM2030 i PZPWM oraz mieszczą się w ustaleniach Studium uwarunkowań..."

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego województwa. W związku z powyższym oraz biorąc pod uwagę skalę opracowania to w studium uwzględniane są cele rozwojowe wskazane w Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku, Innowacyjne Mazowsze (SRWM2030) i Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (PZPWM). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają 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., uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., w tym Strategii rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2020 – aktualizacji oraz Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do 2030 roku, Innowacyjne Mazowsze (SRWM2030) została przyjęta przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 24 maja 2022 r. Cele rozwojowe w niej zawarte zostaną uwzględnione zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w kolejnych zmianach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Projektowany teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejących terenów produkcyjnych i parametrami nawiązuje do ich zabudowy. Ustalenia planu wprowadzają zabezpieczenia w postaci zieleni izolacyjnej oraz strefy ograniczonego zagospodarowania związanej z odległością od lasu.

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 ze zm.), uwzględniając m.in.:

- 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;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy nie narusza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustaleniem planu miejscowego jest odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm. Ustalenia planu miejscowego nie posiadają ram czasowych. Plan miejscowy do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza odprowadzanie ścieków do zbiorników

bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Ponadto obowiązek przyłączenia nieruchomości do istniejącej kanalizacji wynika z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022, poz. 1297 ze zm.). W związku z tym po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej właściciele nieruchomości będą zobowiązani do przyłączenia nieruchomości do nowopowstałej kanalizacji.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan miejscowy ustala 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. Zgodnie z art. 75a ustawy Prawo wodne zakazuje się wprowadzania wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych do urządzeń wodnych, o ile wody te zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 1, jeżeli byłoby to niezgodne z warunkami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 99 ust. 1 pkt 4. W związku z powyższym zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych określają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Ustalone w planie miejscowym parametry wynikają z polityki przestrzennej gminy, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, nawiązują do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy produkcyjnej oraz charakteru funkcji produkcyjno-usługowej.

Plan miejscowy 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., uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r., które zostało zaakceptowane przez Wojewodę w zakresie zgodności z przepisami.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LIV.477.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 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 ze zm.), Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, 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 LIV.477.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 października 2022 r.
Załącznik 4.xml

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 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr LIV.477.2022
Rady Miejskie w Halinowie
z dnia 27 października 2022 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111,
112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXI.307.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, 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., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 1,7 ha, zlokalizowanego w obrębie Brzeziny. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Brzeziny w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/192/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r. Do sporządzania nowego planu miejscowego przystąpiono celem zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenu oraz warunków zabudowy i zagospodarowania a także dostosowania funkcji terenu do ustaleń studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów ustala tereny budowlane: teren usług, teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług, a także tereny wód powierzchniowych – rowy.

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 ze zm.), 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;

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

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

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, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Brzeziny, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków;

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, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie oraz na tablicy ogłoszeń w miejscowości Brzeziny;

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 jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym 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;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;

3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

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 dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i ustala m.in.: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXXI.307.2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, 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 3 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 i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego;

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

7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) uwzględniono zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (Decyzja nr 45/2014 z dnia 18 kwietnia 2014 r.);

9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 sierpnia 2022 r. do 19 września 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 12 września 2022 r.;

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 5 października 2022 r.;

11) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 2 uwagi (w tym jedna o tej samej treści złożona osobiście oraz na e-mail), dotyczące projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz 1 uwaga dotycząca prognozy oddziaływania na środowisko;

12) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 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. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 110/1, 110/2, 111, 112 i część działki nr 107 w miejscowości Brzeziny, gmina Halinów. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.