DRUK NR 387

Projekt

Zatwierdzony przez
ZASTĘPCĘ BURMISTRZA
ADAMA SEKMISTRZA

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV.245.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r. oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r.,

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r., zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

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 zakazu 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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. 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;

6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

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;

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 terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym**,** zgodnie z rysunkiem planu:

1) **1UP** – teren usług publicznych;

2) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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 ustala się:

1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

3) 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°, z tolerancją 30°;

3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się strefy o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego i o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe;

2) układ komunikacyjny tworzy częściowo zlokalizowana w obszarze planu droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojść i dojazdów oraz dróg wewnętrznych;

4) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:

   a) urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) miejsc postojowych,

c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;

5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na 300 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

b) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej obiektu,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,

d) dopuszcza się lokalizację i zbilansowanie miejsc do parkowania na działkach bezpośrednio przylegających do terenu.

§ 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;

2) 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;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków;

4) 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;

5) 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;

6) 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, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,

e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;

7) 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 zaopatrzenie w ciepło z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej,

c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji biogazowni;

8) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;

9) 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;

10) 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 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1UP, 1KDD, 2KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1UP, 1KDD, 2KDD.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) drogi wewnętrzne, parkingi,

b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy do 18 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,

f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy kolebkowe, kopułowe, pogrążone, płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m^2,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD oraz z dróg przyległych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

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

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDD	droga publiczna	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie	-droga częściowo istniejąca,

		klasy dojazdowej	z rysunkiem planu: od 4,5 m do 5,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.	częściowo projektowana, -droga częściowo zlokalizowana poza obszarem objętym planem.
2.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	-szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m.	-droga projektowana.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2021 r. do 6 października 2021 r., uwagi można było wnosić do dnia 21 października 2021 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), do Burmistrza Halinowa nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr ……
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia …….. 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1.Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 ze zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Halinowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Halinowie.

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr …….
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia ……

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI, GMINA HALINÓW W REJONIE ULIC: KSIĘCIA JANUSZA I BITWY WARSZAWSKIEJ 1920 R.

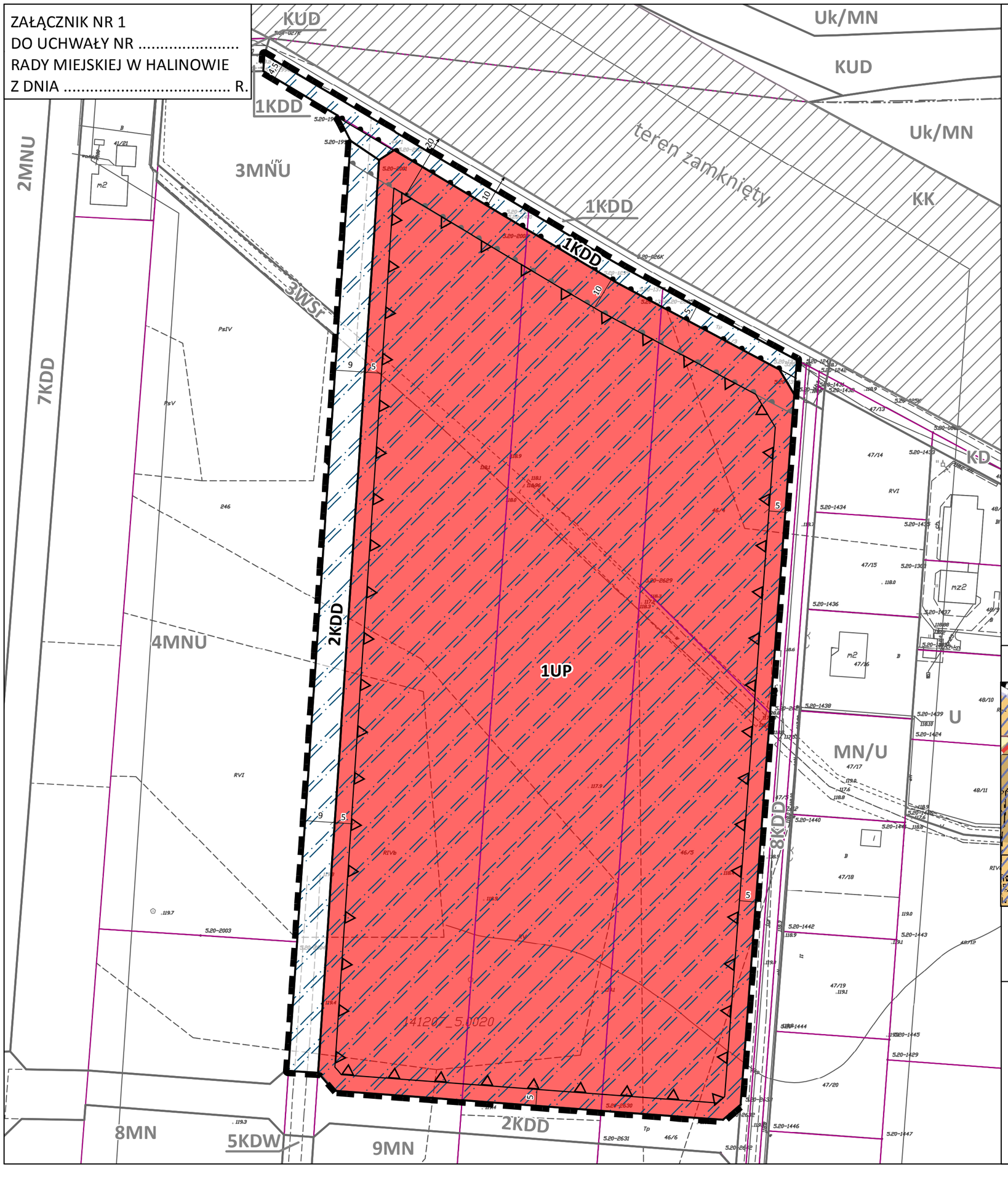
RYSUNEK PLANU

skala 1: 1 000

0 25 50 100 m

N

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



OZNACZENIA PLANU

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- UP - teren usług publicznych
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE

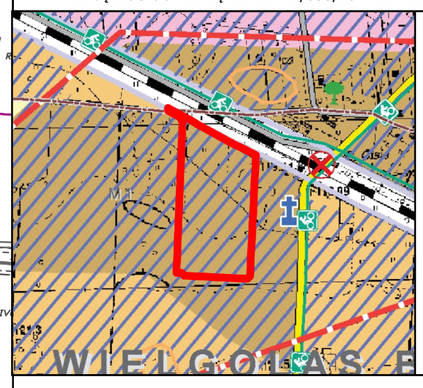
ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszary zdrenowane

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego
- strefa o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego
- granica miejscowości Wielgolas Brzeziński
- granice działek ewidencyjnych
- zwymiarowane odległości mierzone w metrach
- MN/U — przeznaczenie w obowiązującym planie

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.



granica obszaru objętego planem

LEGENDA

PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZAINWESTOWANE

M1 - Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI, GMINA HALINÓW W REJONIE ULIC: KSIĘCIA JANUSZA I BITWY WARSZAWSKIEJ 1920 R.

główny projektant: mgr inż. Anna Bereś, mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak, inż. Monika Nasiłowska

zagospodarowanie przestrzenne: inż. Agnieszka Szaniawska, inż. Kamil Suchożebski, mgr inż. Magda Walczewska

środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grzelak, inż. Zuzanna Górecka-Gąbka

infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa
tel. 22 870 46 62

skala 1:1 000 | 2021

załącznik nr 1

Uzasadnienie

do Uchwały Nr ……..Rady Miejskiej w Halinowie z dnia …….. r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXIV.245.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w studium dla terenów oznaczonych symbolem M1 – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazano funkcję uzupełniającą usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i produkcja, nie kolidujące z funkcją podstawową. W ramach wydzielenia terenów M1 **dopuszczono możliwość lokalizacji terenów m.in. usług publicznych** (np. przedszkola, szkoły, budynki administracji publicznej, urzędy pocztowe itp.) jak również wskazano, iż w ramach terenów M1 możliwe jest takie kształtowanie funkcji przeznaczenia terenu, na których dominująca może być funkcja niemieszkalna (np. usługi). W związku z powyższym wskazanie terenu usług publicznych w planie miejscowym nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Plan miejscowy obejmuje obszar fragmentu miejscowości Wielgolas Brzeziński w gminie Halinów o powierzchni ok. 3,65 ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część D, gmina Halinów, przyjęty Uchwałą XXXVIII.351.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 listopada 2017 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński – część D, gmina Halinów, przyjęty Uchwałą XLIII.417.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r. Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono w celu realizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie szkoły.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. ustala teren budowlany usług publicznych.

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 2021 r. poz. 741 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, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

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

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

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

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

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

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

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

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie 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 oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Halinowie;

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 już przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planie 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 – plan utrzymuje istniejący układ drogowy, zapewnia poszerzenie istniejącej drogi gminnej,

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

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

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

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

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

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

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

1)Rada Miejska w Halinowie podjęła Uchwałę Nr XXIV.245.2020 w dniu 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.,

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 14 stycznia 2021 r.,

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

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

5)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego,

6)uzyskano od Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pozytywną opinię do projektu planu miejscowego,

7)wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, oraz w związku z postanowieniem Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, w którym stwierdzono, że w projekcie planu miejscowego zamieszczono niewystarczające ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego. Na rysunku projektu planu wyznaczono strefę ograniczeń wynoszącą 10 m od granicy obszaru kolejowego, w tym 20 m od osi skrajnego toru, spełniając tym samym warunki wynikające z ustawy o transporcie kolejowym. Natomiast w projekcie miejscowego planu nie uwzględniono przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247). Stosownie do treści § 4 ww. rozporządzenia roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym przepisu tego nie stosuje się do robót ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury. W związku z powyższym, wprowadzono do projektu miejscowego planu strefę o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego wynikającą z tego rozporządzenia,

8)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 września 2021 r. do 6 października 2021 r. oraz

zorganizowano w dniu 27 września 2021 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami,

9)wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 21 października 2021 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego,

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

11)przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 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 części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim zaopiniowali projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.