DRUK NR 442

PROJEKT

Zatwierdzony przez
ZASTĘPCĘ BURMISTRZA
Adama Sekmistrza

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia ..... 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Kolejowej w Halinowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 5 ust. 4, art. 7 ust. 4-5 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.), Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działkach nr ewid. 765, 766, 767, 768 położonych w Halinowie przy ulicy Kolejowej (obręb Halinów) oraz lokalizację inwestycji towarzyszącej w zakresie budowy dwóch zjazdów z dróg gminnych, rozbudowy sieci gazowej i wodno – kanalizacyjnej oraz przyłączami gazowymi, wodno – kanalizacyjnymi i energetycznymi zasilającymi planowaną inwestycję mieszkaniową.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000.

§ 3. Dla budynków mieszkalnych ustala się:

1) Minimalną powierzchnię użytkowa mieszkań – 62,65 m^2;

2) Maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 74,96 m^2;

3) Minimalną liczbę mieszkań – 38;

4) Maksymalną liczbę mieszkań – 38.

§ 4. Inwestycja nie będzie obejmować swoim zakresem działalności handlowej lub usługowej.

§ 5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1) Planowana inwestycja mieszkaniowa wraz z inwestycją towarzyszącą zlokalizowana jest na terenie niezagospodarowanym i nieogrodzonym;

2) W ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej zrealizowanych będzie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działkach nr ewid. 765, 766, 767, 768 (obręb Halinów) oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 wraz z niezbędną infrastrukturą w skali 1:500.

§ 6. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej z uzbrojeniem terenu:

1. Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej oraz elektroenergetycznej. Sieci uzbrojenia terenu znajdują się w pasie drogowym ul. Kolejowej oraz ul. Leśnej. Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanych budynków nastąpi w oparciu o warunki przyłączenia i zapewnienia z dysponentami sieci.

2. Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej będzie odbywać się poprzez zjazd z ul. Kolejowej oraz ul. Leśnej, zgodnie z pismami Burmistrza Halinowa z dnia 15 marca 2022 r. (nr pisma – WGKI.6853.7.17.2022) oraz z dnia 18 marca 2022 r. (nr pisma – WGKI.6853.7.19.2022).

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1. Przewidywanego zapotrzebowania na media w odniesieniu do lokalu mieszkalnego:

1) zapotrzebowanie na wodę – pobór wody z miejskiej sieci wodociągowej: 5,70 m^3/dobę;

2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej: 5,70 m^3/dobę;

3) zapotrzebowanie na gaz ziemny: 15 kW;

4) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 7 kW.

2. Niezbędnej liczby miejsc postojowych: nie mniej niż 2 miejsca na budynek mieszkalny.

3. Sposobu zagospodarowania odpadów. Na terenie inwestycji segregowanie i gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych, ustawionych na wyznaczonym do tego utwardzonym miejscu. Odbiór odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Planowanego sposobu zagospodarowania terenu i charakterystyki zabudowy:

1) przeznaczenie budynków: budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: niezbędna infrastruktura towarzysząca: miejsca postojowe, miejsca postojowe dla rowerów, zieleń niska, infrastruktura techniczna konieczna do zaopatrzenia w media;

3) planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

1) parametry projektowanej inwestycji mieszkaniowej:

a) powierzchnia zabudowy 19 budynków mieszkalnych: 1671,50 m^2;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 42%;

c) wysokość zabudowy: 10,77 m;

d) szerokość zabudowy 19 budynków (szerokość elewacji frontowej): 132,74 m;

e) liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne;

f) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 30^o;

g) powierzchnia użytkowa mieszkań: 62,65 m^2 – 74,96 m^2;

h) liczba miejsc postojowych: 57.

2) dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko: Inwestycja nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych warunkach w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.).

§ 8. Nieruchomości, według katastru nieruchomości i księgi wieczystej, na których będą zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

1) działka nr ewid. 765 (obręb Halinów), nr księgi wieczystej SI1M/00091957/2;

2) działka nr ewid. 766 (obręb Halinów), nr księgi wieczystej SI1M/00091958/9;

3) działka nr ewid. 767 (obręb Halinów), nr księgi wieczystej SI1M/00091957/2;

4) działka nr ewid. 768 (obręb Halinów), nr księgi wieczystej SI1M/00091958/9.

§ 9. Nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, na których projektuje się sieć uzbrojenia terenu związaną z inwestycją dla potrzeby połączenia z istniejącą infrastrukturą techniczną: działka nr ewid. 632/1 (obręb Halinów) - brak księgi wieczystej.

§ 10. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, stanowiące drogi publiczne, na których projektuje się sieć uzbrojenia terenu związaną z inwestycją dla potrzeby połączenia z istniejącą infrastrukturą techniczną:

1) działka nr ewid. 626 (obręb Halinów), brak księgi wieczystej;

2) działka nr ewid. 631 (obręb Halinów), nr księgi wieczystej SI1M/00110595/6;

3) działka nr ewid. 332 (obręb Hipolitów), nr księgi wieczystej SI1M/00110596/3.

§ 11. Ustala się obowiązek realizacji inwestycji na obszarze prowadzenia prac z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności w zakresie ochrony powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 12. Nie ustala się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków. Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej nie stała się ostateczna.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 16. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

MAPA ZASADNICZA BEZ SPRAWDZENIA W TERENIE
Powiat miński Miasto 141207_4, Halinów
Działki numer: 765, 766, 767, 768 Skala : 1: 1000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia.....

Załącznik Nr 1

Skala 1:1000

Określenie granic terenu objętego wnioskiem
Działki o nr ew. 765, 766, 767, 768 Halinów, gm. Halinów, powiat miński

Legenda:

ABCD-A - obszar terenu opracowania i oddziaływania inwestycji mieszkaniowej składający się z czterech działek budowlanych o nr ew. 765, 766, 767, 768

- działki o nr ew. 765, 766, 767, 768

- obszar lokalizacji i oddziaływania inwestycji towarzyszących; działki drogowe oznaczone numerami ewidencyjnymi 626 i 632/1. Budowa dwóch zjazdów, rozbudowa sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej oraz przyłącze energetyczne.

Uwaga o obszarze odziaływania planowanej inwestycji mieszkaniowej:
- obszar oddziaływania planowanej inwestycji mieszkaniowej w całości zamyka się w granicach własnej nieruchomości określonej obszarem ABCD-A

Królak & Architekci
Pracownia Projektowa
ul. Tadeusza Kościuszki 13/218
05-300 Mińsk Mazowiecki
tel. 500-186-155
krolak.architekci@gmail.com

STAROSTA MIŃSKI
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
G.6642.7812.2021
identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
mapa zasadnicza
nazwa materiału zasobu
17 GRU. 2021
(data wykonania kopii)
Z up. Starosty
(imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)
Mariusz Widacek
referent
powiatowym Ośrodku Dokume
Geodezyjnej i Kartograficzn

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim
Układ współrzędnych PL-2000, układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH. Opracowano systemem GEO-MAP.

Załącznik Nr 5

Skala 1:500

MAPA ZASADNICZA BEZ SPRAWDZENIA W TERENIE
Powiat miński Miasto 141207_4, Halinów
Działki numer: 765, 766, 767, 768 Skala : 1: 500

Królak & Architekci
Pracownia Projektowa

Projekt zagospodarowania terenu działek nr ew. 765, 766, 767, 768 Halinów, gm. Halinów, powiat miński

Legenda:

ABCD-A - obszar opracowania składający się z czterech działek budowlanych o nr ew. 765, 766, 767, 768

1-5 - projektowane budynki mieszkalne [**A**] w zabudowie szeregowej, łączna powierzchnia zabudowy **479,0 m²**

6-19 - projektowane budynki mieszkalne [**B**] w zabudowie szeregowej, łączna powierzchnia zabudowy **1192,5 m²**

Łączna pow. zabudowy [A] + [B] = **1671,50 m²**

- powierzchnia biologicznie czynna tj. trawnik, zieleń niska, nasadzenia zieleni wysokiej, zieleń akustyczna pow. biol. czynna stanowi 42% pow. obszaru ABCD-A

- obszar p.poż. szerokości 12,0 m od konturu leśnego

2-57 - 56 miejsc postojowych 5,5x2,5 m, przypisanych do lokali zabudowy szeregowej

1 - miejsce postojowe 5,5x3,6 m, dla osoby niepełnosprawnej, przypisane do lokali zabudowy szeregowej

- komunikacja piesza utwardzona kostką betonową

- podesty + schody wejściowe

- komunikacja pieszo-jezdna utwardzona kostką betonową

- projektowane wejścia do lokali mieszkalnych

H1-2 - proj. hydranty naziemne 10 [dm³/s]

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiejw Halinowie
z dnia.....

STAROSTA MIŃSKI
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
C.6912. 7811. 2021
identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
mapa zasadnicza
nazwa materiału zasobu
17 GRU 2021
(data)
(podpis pracownika obsługującego zasób)
Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
(nazwa organu)

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Mińsku Mazowieckim
Układ współrzędnych PL-2000, układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH. Opracowano systemem GEO-MAP.

Uzasadnienie

Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 z późn. zm.) dalej jako „specustawa mieszkaniowa" zgodnie z art. 1 ust. 1 określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji. Tryb realizacji inwestycji na gruncie przytoczonego aktu prawnego polega na ustaleniu lokalizacji inwestycji przez organ uchwałodawczy właściwej miejscowo gminy - za pośrednictwem wójta gminy bądź burmistrza lub prezydenta miasta. Ustawę stosuje się w szczególności, gdy na terenie planowanej inwestycji brak jest miejscowego planu zagospodarowania terenu bądź istniejący plan jest i nie odpowiada aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym a uchwalenie nowego planu byłoby zbyt długotrwałe i kosztowne. Specustawa mieszkaniowa daje możliwość przyjęcia mniej sformalizowanej ścieżki uzyskania przez inwestora pozwolenia na budowę. Specustawa mieszkaniowa wprowadziła dla inwestora określone standardy urbanistyczne. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a minimalna szerokość drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 6 metrów. Inwestycja musi, zgodnie z zapotrzebowaniem, mieć także zapewniony dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej (art. 17). Nadrzędnym celem specustawy mieszkaniowej jest skrócenie czasu przygotowania inwestycji mieszkaniowej oraz określenie standardów inwestycji.

Dnia 15 lutego 2022 r. do Rady Miejskiej w Halinowie za pośrednictwem Burmistrza Halinowa wpłynął wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działkach nr ewid. 765, 766, 767, 768 położonych w Halinowie wraz z inwestycją towarzyszącą tj. budową dwóch zjazdów z dróg gminnych, rozbudową sieci gazowej i wodno- kanalizacyjnej oraz przyłączami gazowymi, wodno-kanalizacyjnymi i energetycznymi zasilającymi planowaną inwestycję mieszkaniową.

Ze względu na braki formalne, które zawierał złożony wniosek m. in. na podstawie art. 7 ust. 9 ustawy, w dniu 22 lutego 2022 r. oraz 8 marca 2022 r. zostały skierowane do wnioskodawców wezwania, z informacją o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia w przypadku nieusunięcia braków. W dniach 4, 10 i 18 marca 2022 r., uzupełniono wniosek. Dnia 21 marca br. w związku z art. 7 ust. 10 zamieszczono wniosek na stronie Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją Burmistrza Halinowa o złożonym wniosku, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku, liczony od dnia zamieszczenia tj. 21 dni. Informację Burmistrza Halinowa umieszczono również na tablicach informacyjnych zgodnie z zwyczajowo przyjętą praktyką.

W przedmiotowej sprawie wpłynęła w terminie jedna uwaga dotycząca braku zgodności inwestycji z aktualnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wnoszący podniósł kwestie dotyczące braku ustalenia przez gminę zagospodarowania przestrzennego w sposób tradycyjny tj. poprzez zmianę studium i następnie zmianę planu miejscowego, na jakiej podstawie ustała produkcja leśna na działkach objętych planowaną inwestycją, z uwagi na co gmina próbuje od kilku lat zmienić teren działek objętych wnioskiem z leśnych na budowlane, dlaczego wprowadza się tak intensywną zabudowę w zwartym kompleksie leśnym, skoro zabudowa na działkach leśnych w niedalekiej okolicy zlokalizowana jest na działkach o powierzchni ok. 1000m^2, okolica działek sąsiednich stanowi las a realizacja inwestycji spowoduje stopniową likwidację cennych przyrodniczo terenów będących płucami Halinowa i Hipolitowa. Na koniec wnoszący podniósł, iż obecne plany zagospodarowania przestrzennego charakteryzują się dużą nadprodukcją terenów przeznaczonych pod zabudowę, która jest niezagospodarowana, a także zwrócił się o szczegółowe rozparzenie wniosku inwestorów na Komisji Budżetu, Rozwoju i Ochrony Środowiska. Bez znaczenia pozostaje fakt, iż wnoszący błędnie wskazuje numery działek objętych planowaną inwestycją.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Wyjątek stanowi ust. 4 w brzmieniu „warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Powyższe wyłącza obowiązek

zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego co pozwala na dużą większą dowolność przy podejmowaniu inwestycji mieszkaniowych, niż gdyby musiały być brane pod uwagę ustalenia zawarte w studium.

Odnosząc się do uwagi, która wpłynęła do wniosku, należy podkreślić, że rada gminy podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium. O uznaniowym charakterze tego aktu świadczy stwierdzenie, że rada gminy „bierze pod uwagę" wskazane w przepisie okoliczności wynikające ze studium.

Złożony wniosek i załączone dokumenty potwierdzają, że inwestor korzysta z wyjątku dotyczącego terenów, które w przeszłości wykorzystywane były jako tereny produkcyjne a obecnie produkcja na tych terenach nie jest prowadzona.

Teren przedmiotowej inwestycji nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Spełniając kolejny etap procedury określonej w art. 7 ust. 12 i 14 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, pismami z dnia 24 marca 2022 r. Burmistrz Halinowa zawiadomił organy o możliwości przedstawienia opinii a także wystąpiono do zarządcy drogi o dokonanie uzgodnienia, wskazując jednocześnie termin 21 dnia na zajęcie stanowiska, pouczając przy tym, iż nieprzekazanie opinii uznaje się za brak zastrzeżeń, natomiast nieprzedstawienia stanowiska w sprawie uzgodnienia uznaje się za uzgodnienie wniosku.

W odpowiedzi na powyższe, wpłynęło osiem opinii, w tym sześć w terminie i dwie po terminie. Zgodnie z potwierdzeniami doręczeń, najdalszy termin na wydanie opinii w sprawie upłynął w dniu 19 kwietnia 2022 r., natomiast na uzgodnienie przedmiotowego wniosku termin upłynął 14 kwietnia 2022 r. Zarządca drogi nie przedstawił stanowiska, tym samym wniosek uznano za uzgodniony.

Opinie przekazane w terminie zostały wydane przez :

1) Komendę Stołeczną Policji w Warszawie znak WAG-2764/2747/2022 z dnia 29 marca 2022 r. (data wpływu 01 kwietnia 2022 r.) - opinia pozytywna;
2) PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Zakład Linii Kolejowych w Siedlcach, Dział Inwestycji znak IZ21IN.2161.92.2022.2 (data wpływu 04 kwietnia 2022 r.) w której przedstawione zostało stanowisko, że lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zabudowy zagrodowej w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowych może skutkować niekorzystnym oddziaływaniem akustycznym". Z uwagi na w/w niekorzystne oddziaływanie, PKP wnosi o przeznaczenie terenów w sąsiedztwie obszaru kolejowego pod zabudowę usługową, obiektów produkcyjnych w tym składów i magazynów, komunikacji drogowej, parkingów, infrastruktury technicznej. Niemniej jednak na wstępie wskazano, iż w zakresie zaopiniowania inwestycji objętej wnioskiem inwestorów, PKP uzgadnia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z następującymi uwagami, przy czym sposób realizowania inwestycji w sąsiedztwie linii kolejowej reguluje szereg ustaw;
3) Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, dalej zwaną GKUA, z dnia 1 kwietnia 2022 r. (data wpływu 4 kwietnia br.) – opinia negatywna – dotycząca częściowej niezgodności wniosku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
4) Starosty Mińskiego z dnia 5 kwietnia 2022 r. (data wpływy 5 kwietnia br.) znak WS.644.11.2022 - opinia pozytywna;
5) Marszałka Województwa Mazowieckiego w Warszawie znak OTS-UO-051.6.2022.BW z dnia 06.04.2022 r. (data wpływu 12 kwietnia 2022 r.) - opinia pozytywna;
6) Zarządu Województwa Mazowieckiego w Warszawie. znak OTS-UO-051.6.2022.BW.2 z dnia 06.04.2022 r., (data wpływu 12 kwietnia 2022 r., z której wynika, iż „wobec niesporządzenia na dzień dzisiejszy audytu krajobrazowego dla

obszaru województwa mazowieckiego, brak jest możliwości wyrażenia stosownej opinii".

Opinie, które wpłynęły po terminie zostały wydane przez:

1) Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej (data wpływu 20.04.2022 r.) - opinia negatywna, z uwagi na brak we wniosku warunków ochrony przeciwpożarowej, pozwalających dokonać stosownej oceny w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla podjazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej. Wydana opinia odnosi się do wymagań stawianych wobec projektu budowlanego a inwestycja jest dopiero na początkowym etapie tj. jej lokalizacji;
2) Ministra Obrony Narodowej (data wpływu - 22.04.2022 r.) - opinia pozytywna.

Wobec niezajęcia stanowiska przez inne zawiadomione organy w terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia należy uznać, że nie wniosły one zastrzeżeń w przedmiotowej sprawie.

Wszystkie opinie, na podstawie art. 7 ust. 13 specustawy mieszkaniowej zostały przekazane w ustawowym terminie Inwestorom.

Przeprowadzona procedura dotycząca ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działkach nr ewid. 765, 766, 767, 768 położonych w Halinowie wraz z inwestycją towarzyszącą spełnia wszystkie wymagania formalne i materialno-prawne, w tym dotyczące zgodności ze standardami urbanistycznymi, czy zgodnością z przepisami odrębnymi.

Na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie jednak z art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Wniosek inwestorów skierowany w dniu 15 lutego 2022 r. do Rady Miejskiej w Halinowie za pośrednictwem Burmistrza Halinowa dotyczy poprodukcyjnego charakteru terenu. Powyższe wynika z treści wniosku oraz załączonych do niego decyzji Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z 2017 r. zezwalających na wyłączenie z produkcji leśnej gruntów leśnych stanowiących działki ewidencyjne nr 765, 766, 767 i 768 położonych w miejscowości Halinów. Obszar czterech działek ewidencyjnych, co do których zostały wydane decyzje na wyłączenie z produkcji leśnej jest tożsamy z obszarem planowanej inwestycji. Tym samym, stwierdza się, że zachodzą przesłanki z art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej dopuszczające realizację inwestycji tego typu na terenach „poprodukcyjnych".

Teren objęty planowaną inwestycją w przeszłości wykorzystywany był jako teren produkcyjny - działalność leśna, polegająca na produkcji leśnej i prowadzeniu gospodarki leśnej, a obecnie funkcja ta nie jest realizowana. Teren przedmiotowej inwestycji nie objęty jest również uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Integralną częścią uchwały są załączniki nr 1 i 2 określające granice inwestycji oraz szczegółowy plan i sposób zagospodarowania terenu.

Potwierdzeniem charakteru produkcyjnego działek objętych planowanym zamierzeniem inwestycyjnym jest przeznaczenie wynikające z archiwalnych planów zagospodarowania przestrzennego a także archiwalne informacje z ewidencji gruntów i budynków potwierdzające stan faktyczny użytkowanych gruntów a także mapy będące w posiadaniu organu, potwierdzające występowanie uprzednio na działkach użytku gruntowego Ls.

We wniosku inwestora zapisano, że stosownie do art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej planowana inwestycja jest wyłączona z obowiązku zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, gdyż jest lokalizowana na terenach poprodukcyjnych. Ta kwestia ma zasadnicze znaczenie dla przedmiotowej sprawy i podejmowana uchwała w trybie specustawy mieszkaniowej ma o tyle znaczenie, że pozwala na dużo większą dowolność przy podejmowaniu inwestycji mieszkaniowej, niż gdyby musiały być brane pod uwagę ustalenia studium.

W tym miejscu należy odnieść się do negatywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektoniecznej opisanej we wcześniejszej części uzasadnienia. Inwestorzy do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej załączyli decyzje Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie z 2017 r. dotyczące wyłączenia z produkcji leśnej gruntów leśnych co potwierdza charakter produkcyjny obszaru objętego inwestycją mieszkaniową. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów działki oznaczone numerami ewidencyjnym 765, 766, 767, 768 w Halinowie stanowią tereny zurbanizowane/niezabudowane/w trakcie zabudowy- użytek Bp. Skoro w przeszłości przedmiotowe grunty były wykorzystywane do produkcji leśnej i obecnie są to grunty zurbanizowane/niezabudowane/w trakcie zabudowy, to utraciły one charakter produkcyjny, i tym samym zachodzi stan ujęty przepisem art. 5 ust. 4 cytowanej ustawy. Zgodnie z jego brzmieniem „warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych a obecnie funkcje te nie są na tych terenach prowadzone". Ustawodawca, nie wyróżnił jednak, czy użytą definicję „produkcji" należy rozumieć zawężająco. Biorąc pod uwagę zestawienie terenów wojskowych, kolejowych i produkcyjnych w bliskim znaczeniowo sąsiedztwie pozwala twierdzić, iż interpretacja pojęcia „produkcji" powinna przyjmować szerokie znaczenie desygnatów tego pojęcia. Pojęcie „produkcji" jest nader szerokie a specustawa mieszkaniowa nie precyzuje co należy rozumieć pod tym pojęciem. Nie posiada ona również definicji legalnej. Wykładnia funkcjonalna art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej pozwala jednak umieścić to pojęcie znaczeniowe w kontekście funkcji, jaką realizuje niezabudowany grunt. Funkcja ta sprowadza się przede wszystkim do ustalenia, czy na terenie, w stosunku do którego rada gminy ma podjąć uchwałę była realizowana jakakolwiek produkcja.

Odnosząc się do opinii PKP Polskich Linii Kolejowych, należy zauważyć, że opinia ta odwołuje się do szeregu przepisów prawa, które częściowo będą miały zastosowanie wobec projektu budowlanego, przy czym planowana inwestycja jest dopiero na początkowym etapie tj. ustaleniu jej lokalizacji. Ponadto planowane budynki i budowle objęte inwestycją znajdują się w odległości większej niż 10 metrów od granicy obszaru kolejowego i w odległości większej niż 20 metrów od osi toru. Niekorzystne działania akustyczne mogące mieć wpływ na planowaną zabudowę mogą być ograniczone poprzez rozwiązania techniczne związane ze wzmocnieniem elementów konstrukcyjnych.

Biorąc pod uwagę wskazane w art. 7 ust. 4 ustawy zdanie drugie przesłanki, tj. stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy, a także wynikające z ustaleń studium potrzeby i możliwości rozwoju gminy należało uznać, że planowana inwestycja będzie stanowiła o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Powyższe wynika z analizy popartej ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. i zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r. oraz uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. Z analizy wynika, że liczba mieszkańców całej gminy będzie wzrastać. Gmina Halinów wskazuje korzystne wskaźniki ruchu migracyjnego zarówno w mieście jak i gminie. Przyrost naturalny jest od kilku lat dodatni. Według obowiązującego Studium saldo migracji w gminie także jest dodatnie i wykazuje bardzo korzystną tendencję, która ma być utrzymana. O młodej strukturze wieku świadczy odsetek grupy przedprodukcyjnej i produkcyjnej. Dodając do tego dość wysoki współczynnik urodzeń oraz to, że w gminie mieszka stosunkowo dużo dzieci do lat 3, to otrzymuje się potencjalną grupę, która obecnie lub za jakiś czas będzie poszukiwała na rynku nowych mieszkań.

Ponadto zauważyć należy, że obowiązujące studium zawiera bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oparty na analizach ekonomicznych, prognozach demograficznych oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej. Bilans przedstawia maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie do 2047 r. Obręb miejski Halinowa cechuje się wysokim stopniem urbanizacji przekształceń. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznacza obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno -przestrzennej (tzw. obszary zwarte), które wskazuje się jako tereny na których możliwa będzie zabudowa. Teren obejmujący planowaną inwestycję znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno –przestrzennej.

Planowana inwestycja będzie reakcją na bieżące oraz przyszłe potrzeby społeczne. Liczba mieszkańców na terenie gminy wzrasta. Dynamika napływu ludzi jest uwarunkowana m. in. dostępnością miejsc pracy oraz rozwojem terenów zurbanizowanych. Tereny gminy są atrakcyjne dla

osób mieszkających w stolicy z uwagi na bliskość Warszawy i planowane inwestycje infrastrukturalne. W takim otoczeniu powstają warunki do stworzenia nowoczesnej i przyjaznej zabudowy mieszkalnej. Do miasta Halinów przeprowadzają się zarówno osoby pracujące w Warszawie, jak i mieszkańcy okolicznych gmin. Nowe budownictwo cieszy się dużym zainteresowaniem, co stwarza sytuację, w której popyt zaczyna przewyższać podaż na rynku mieszkaniowym. Wizualizacja inwestycji objętej wnioskiem stanowi załącznik do Nr 1 do uzasadnienia.

Planowana inwestycja polegającej na budowie 19 budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie szeregowej na działkach nr ewid. 765, 766, 767, 768 położonych w Halinowie wraz z inwestycją towarzyszącą tj. budową dwóch zjazdów z dróg gminnych, rozbudową sieci gazowej i wodno-kanalizacyjnej oraz przyłączami gazowymi, wodno-kanalizacyjnymi i energetycznymi zasilającymi planowaną inwestycję mieszkaniową spełnia przewidziane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, kryteria lokalizacji. Co więcej, z przedłożonej przez inwestorów dokumentacji wynika, że inwestorzy spełnili warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej wynikające z ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.