

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

z dnia ..... 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.** Uchwała 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. Ileć 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 przerywania 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, □ dla obiektów produkcyjnych: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu, □ dla składów i magazynów: minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>,
- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;

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.



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

## RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 25 50 100 m



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

### 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
- zielen izolacyjna

##### ELEMENTY INFORMACYJNE

##### ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- obszary zdrenowane

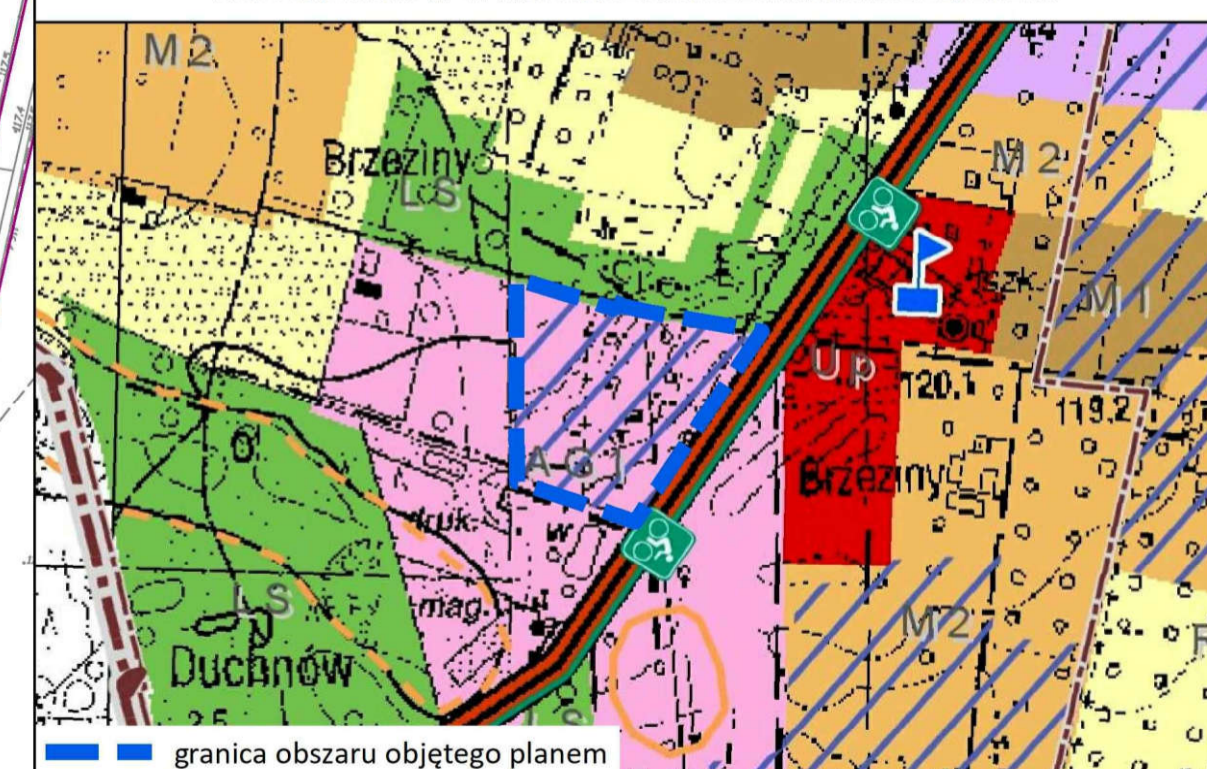
##### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- 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.



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

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

zagospodarowanie przestrzenne: inż. Agnieszka Szaniawska  
inż. Kamil Suchożębski  
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 .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia ..... 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 wносить 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 zmienią 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.

Ustalane 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 (1PU) 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 .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia ..... 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia ..... 2022 r.  
Zalacznik4.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 .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia .....**

**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 należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.