

DRUK NR 224

*z up. Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA*

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
Z DNIA 2012 r.**

*dn. 14.09.2012.
Adam Sekmistrz*

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5, art. 7 ust.1, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 Nr 142, poz. 1591, z późn. zmianami¹) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647) w wykonaniu Uchwały Nr XXV/224/09 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 06 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów – Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 roku uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów, zwany w dalszej części Uchwały „planem” w granicach określonych w Uchwale Nr XXV/224/09 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 06 lutego 2009 r. wrysowanych na rysunku planu.

§ 2. Rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000, stanowi Załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowią Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**ROZDZIAŁ 2
USTALENIA PODSTAWOWE PLANU**

§ 5. Pojęcia i definicje użyte w tekście uchwały

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113.

1. Ilekroć w tekście niniejszej Uchwały jest mowa o:

- a) **LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania, w tym pasy drogowe.
- b) **NIEPRZEKRACZALNYCH LINIACH ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć linie określające minimalną odległość ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej ulicy, a także od terenów wyłączonych z zabudowy. Dopuszcza się wysunięcie przed określone linie części budynku takich, jak: balkony, tarasy, galerie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, ale nie więcej niż o 1,5 m.
- c) **WSKAŹNIKU MAKSYMALNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni danej działki lub terenu.
- d) **OBSZARZE OBOWIĄZYWANIA PLANU** - należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach planu określonych na rysunku.
- e) **UCIĄŻLIWOŚCI** – należy przez to rozumieć ponadnormatywne promieniowanie elektromagnetyczne, hałas, wibracje, emisję odorów i zanieczyszczeń do gruntu, wody i powietrza.
- f) **PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi.
- g) **PRZEZNACZENIU DOPUSZCZALNYM** – należy przez to rozumieć, rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, które nie kolidują z funkcją podstawową terenu po spełnieniu określonych warunków. Przyjmuje się, że powierzchnia użytkowa tego przeznaczenia nie może być większa niż 30% powierzchni budynków na działce.
- h) **REKLAMIE WIELKOPOWIERZCHNIOWEJ** – należy przez to rozumieć tablicę lub formę reklamową stojącą na elementach konstrukcyjnych niezależnych od zabudowań kubaturowych, której powierzchnia przekracza 3 m².
- i) **NATURALNYM POKROJU DRZEW** – należy przez to rozumieć kształt i wysokość korony drzewa właściwe dla gatunku i nie wymagające sztucznego kształtowania w celu uzyskania określonych gabarytów.
- j) **STOPNIOWEJ LIKWIDACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ** – należy przez to rozumieć stopniowe eliminowanie istniejących budynków mieszkalnych poprzez rozbiórkę budynków zużytych technicznie, ograniczenie remontów kapitalnych, przebudowę istniejących budynków w dobrym stanie technicznym ze zmianą funkcji dokonywaną przez właściciela oraz zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych.
- k) **MATERIAŁACH KUBATUROWYCH** – należy przez to rozumieć materiały zwłaszcza budowlane, wymagające powierzchni i kubatury składowania powodującej przekroczenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy określonych dla terenu MN/U.
- l) **TERENIE** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym w planie przeznaczeniu.

2. Ponadto w tekście Uchwały zastosowano pojęcia i definicje określone w obowiązujących ustawach i przepisach wykonawczych do tych ustaw.

§ 6. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
 - granica obszaru objętego planem;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - granica terenu objętego zakazem korzystania z własnych ujęć wody;
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu określają przeznaczenie terenów:
 - tereny aktywności gospodarczej przekształcane z funkcji mieszkaniowej oznaczone symbolem 1U;
 - tereny aktywności gospodarczej z zakazem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem 2U;
 - tereny aktywności gospodarczej istniejącej z zakazem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem U/O;
 - tereny aktywności gospodarczej na obszarach zabudowanych budynkami mieszkalnymi oznaczone symbolem 1U/MN;
 - tereny aktywności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem 2U/MN;
 - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług oznaczone symbolem MN/U;
 - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolem MN;
 - teren przeznaczony pod zielen parkową - obiekt wpisany do ewidencji WKZ oznaczony symbolem ZP;
 - tereny przeznaczone pod zielen leśną oznaczone symbolem ZL;
 - tereny rolne przeznaczone pod zalesienia oznaczone symbolem R/ZL;
 - istniejąca droga główna o znaczeniu krajowym oznaczona symbolem KDG1;
 - projektowana droga główna o znaczeniu wojewódzkim oznaczona symbolem KDG2;
 - istniejąca droga zbiorcza oznaczona symbolem KDZ;
 - istniejące i projektowane drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD;
 - istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
 - istniejące drogi polne i leśne oznaczone symbolem KD;
 - projektowane ścieżki rowerowe
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:
 - granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK)
 - domniemane stanowiska archeologiczne
 - linie energetyczne WN 110 kV ze strefą oddziaływania
 - linie energetyczne NN 400 kV i 220 kV ze strefą oddziaływania
 - istniejące rowy melioracyjne oznaczone symbolami W1, W2, W3, W4, W5 i W6
 - istniejące wody stojące oznaczone symbolem Ws
 - rowy melioracyjne do odtworzenia
 - istniejąca kapliczka przydrożna.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA OGÓLNE PLANU

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustalenia dotyczące budynków:

- a) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ustala się, że odległość ściany projektowanych budynków od linii rozgraniczającej projektowane drogi nie może być mniejsza niż:
 - 6,0 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
 - 5,0 m od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW;
 - 8,0 m od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
 - 10,0 m od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG 2;
 - 10,0 m od północnej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG 1;
 - 6,0 m od południowej linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG 1;
 - 5,0 m od nieokreślonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
 - nie mniej niż 6,0 m od krawędzi rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem W 1-W 6;
- b) wprowadzenie zasady budowy jednego budynku mieszkalnego na jednej działce, ew. budowa budynków garażowo-gospodarczych winna spełniać warunki zawarte w ust. 1 lit. k i mieścić się w określonych wskaźnikach powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy;
- c) wprowadzenie zasady zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej;
- d) zakazuje się zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
- e) ustalenie kolorystyki budynków. Dla elewacji kolory pastelowe, dla dachów kolory: ceglasty, brąz, grafitowy, ciemnozielony – zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Dla materiałów naturalnych (cegła, dachówka, okładzina kamienna, drewno, metal) ich właściwy kolor;
- f) ograniczenie gabarytów i wysokości budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- g) zakaz realizacji kondygnacji podziemnej (podpiwniczenia) dla budynków mieszkalnych. Dla obiektów przemysłowo – usługowych dopuszcza się podpiwniczenie przy zastosowaniu odpowiednich technologii odwadniających;
- h) maksymalna wysokość kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu głównym do budynku; dla terenu 2U4 dopuszcza się wysokość kalenicy dachu nie większą niż 15 m mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu głównym do budynku;
- i) nakazuje się realizację dachów o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 25° do 45°; dla obiektów usług i budynków gospodarczych dopuszcza się przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi, w tym z urządzoną zielenią, pod warunkiem zastosowania podobnych kształtów dachów w ciągach i zespołach zabudowy w poszczególnych terenach;
- j) lokalizowanie funkcji garażowej i gospodarczej w bryle budynku mieszkalnego. Dopuszcza się sytuowanie garaży i bud. gospodarczych poza bryłą budynku mieszkalnego w przypadku grupowania ich w granicach działek sąsiadujących oraz jako wolnostojących w odległości min. 3,0 m od granicy działki;
- k) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, oraz powstanie budowli i urządzeń punktowych, sieciowych obsługi inżynierskiej nie zaznaczonych

na rysunku planu a niezbędnych dla funkcjonowania obszaru objętego planem;

- l) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych (retencyjnych) na terenach rolnych oraz na terenach budowlanych (jako forma odwodnienia).
2. Ustalenia dotyczące dominant, reklam:
 - a) reklama wielkopowierzchniowa wolnostojąca nie może mieć gabarytów większych niż 6 m² powierzchni i 10,0 m wysokości. Dopuszcza się jedną reklamę na jednej działce;
 - b) zakazuje się sytuowania reklam wielkopowierzchniowych wolnostojących na terenach oznaczonych symbolem MN i MN/U;
 - c) dopuszcza się sytuowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach i małych obiektach kubaturowych, jeśli powierzchnia jednej reklamy lub jednego znaku nie przekracza 3,0 m² - ustalenie nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej,
 - d) zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych na drzewach i w zasięgu 1 m od ich koron, na obiektach i urządzeniach tworzonych do ozdoby ulicy (pomnikach, obeliskach, fontannach i.t.p.) oraz gminnej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii energetycznych, transformatorach e.c.t.).
 3. Ustalenia dotyczące ogrodzeń:
 - a) nakaz lokalizowania ogrodzenia działek budowlanych w liniach rozgraniczających dróg ustalonych przez Plan oraz w odległości 1,5 m od rowów melioracyjnych. Dopuszcza się fragmentaryczne cofnięcie ogrodzenia w głąb działki przy wjazdach lub w innych uzasadnionych przypadkach;
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych na długości przekraczającej 5,0 m wzdłuż linii rozgraniczających z ciągami komunikacyjnymi, na długości ogrodzenia od frontu działki;
 - c) nie dopuszcza się grodzenia frontów działek przekraczającego wysokość 1,80 m.
 - d) na terenie zabudowy mieszkaniowej nakazuje się realizację ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek, z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu albo z przerwami w podmurówce szerokości min. 15,0 cm w każdym przęśle, jako przejścia dla drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;
 - e) w przypadku realizacji nowych ogrodzeń działek ustala się zachowanie w obrębie skrzyżowań trójkątów widoczności o wym.5 x 5 m.

§ 8. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

1. W granicach ustaleń Planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany w rozumieniu przepisów zawartych w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz w zarządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; dopuszczalne są jedynie na terenach oznaczonych symbolem 1U, o ile nie będzie to stanowiło uciążliwości dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich oraz na terenach oznaczonych symbolem 2U, a także dopuszczalne są dla infrastruktury technicznej, dróg, melioracji.

2. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb mieszkańców (np. fryzjer, kosmetyczka, krawiec, sklep spożywczy i.t.p.).
3. Nakazuje się utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem W 1-W 6 z możliwością ich rozbudowy lub przebudowy. Nakazuje się przywrócenie ciągłości rowów, których fragmenty zlikwidowano w związku z nową zabudową w miejscach innych uzgodnionych z Wojewódzkim Zarządem Melioracji.
4. Przyjmuje się, że zmiana przebiegu rowów melioracyjnych, ich przekrycie lub inne ograniczenie przepływu wody może być przeprowadzone wyłącznie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji z powiadomieniem Spółki Wodnej. Minimalna odległość zabudowy od górnej krawędzi rowu nie może być mniejsza niż 6 m, minimalna odległość ogrodzenia od krawędzi rowu nie może być mniejsza niż 1,5 m.
5. Wzdłuż rowów melioracyjnych, po obu ich stronach, nakazuje się wyznaczenie pasów terenów ogólnodostępnych szerokości min. 1,5 m.
6. Przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych, plan ustala obowiązek dokonania odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy istniejącego systemu drenarskiego, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń (WZMiUW) z powiadomieniem Spółki Wodnej. Nakazuje się przebudowę systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w miejscach kolizji z budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi, po uprzednim sporządzeniu przez inwestora/właściciela działki budowlanej inwentaryzacji rurociągów melioracyjnych, natomiast w przypadku gdy przebudowa nie jest uzasadniona, tj. np. w miejscu kolizji z inwestycją liniową, nakazuje się podjęcie innych działań mających na celu ochronę rurociągów melioracyjnych, takich jak ręczne prowadzenie prac ziemnych w miejscu kolizji, zastosowanie bez wykopowej metody, wykonania w rurze osłonowej, itp.
7. Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód.
8. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu, wód powierzchniowych i naturalnych zbiorników wodnych.
9. Nakazuje się minimalizowanie przekształceń powierzchni ziemi i jej ochronę przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie i odprowadzanie wód opadowych. Przy realizacji robót ziemnych należy wyegzekwować zdjęcie warstwy próchnicznej gleby, jej odpowiednie zdeponowanie oraz przywrócenie tej warstwy na fragmentach niezabudowanych.
10. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialność właścicieli działek za sprawowanie opieki nad obiektami przyrodniczymi znajdującymi się na terenie działek, a zwłaszcza zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych i śródpolnych.
11. Nakazuje się zachowanie linii zabudowy od zaznaczonej na planie granicy funkcji terenu ZL zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. nie mniej niż 12,0 m.
12. Nakazuje się stosowanie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.
13. Obowiązuje zakaz wycinki drzew w sezonie lęgowym ptaków.

14. Zakazuje się lokalizacji ferm hodowlanych na całym terenie.
15. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem:
 - nakazuje się spełnienie warunków wynikających z przepisów prawa w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza,
 - ustala się, że czynnikiem grzewczym na terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, a także koks i węgiel w odpowiednich paleniskach zapewniających niską emisję spalin.
16. Nakazuje się stosowanie zasad organizacji, gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych zgodnie z zasadami i regulacjami obowiązującymi w gminie.
17. Przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska;
18. Nakazuje się zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki lub zamierzenia inwestycyjnego na poziomie 30%, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

§ 9. Kształtowanie przestrzeni dróg publicznych

1. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami szczególnymi.
2. Dopuszcza się obsadzenie dróg szpalerami drzew o naturalnym pokroju nie przekraczającym 5,0 m wysokości.
3. Zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, w tym służących komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej indywidualnej i zbiorowej.
5. Lokalizacja nośników reklamowych i informacyjnych w rozumieniu §7
6. Lokalizowanie infrastruktury technicznej na zasadach opisanych w §25

§ 10. Zasady i warunki scaleń i podziału nieruchomości

1. Nie wskazuje się terenów objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału.
2. Możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, przy zachowaniu parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów, na warunkach o których mowa w niniejszym paragrafie oraz Rozdziale 5 uchwały zawierającym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów
3. Każda działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej i możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.
4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego musi wynosić 90° ($\pm 20^{\circ}$) za wyjątkiem sytuacji uwarunkowanych w terenie.
5. Nie dopuszcza się działek o szerokości frontu mniejszej niż 20,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.
6. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - a) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu
 - b) granica działki powstająca w wyniku podziału w przypadku nieruchomości zabudowanych powinna być projektowana z zachowaniem odległości:

- 3 m od budynku ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych,
 - 4 m od budynku ze ścianą z otworami okiennymi i drzwiowymi,
 - wyżej wymienione zapisy nie dotyczą podziału, gdy następuje podział budynku,
- c) uzbrojenie terenu istniejące lub projektowane do obsługi nowo wydzielanych działek. Za wystarczające uzbrojenie uznaje się uzgodnienie projektu podziału terenu z właściwymi zarządcami sieci.

§ 11. Prawną ochroną na terenie południowej i wschodniej części wsi objęty jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, którego granice określono na rysunku planu.

Na obszarze tym obowiązują ustalenia Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

W strefie tego obszaru (dotyczy terenów 2U 3, 2U 4, ZP, ZL 1 DO ZL 6 ORAZ R/ZL 1 DO R/ZL 5) zakazuje się:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony Środowiska;
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

§ 12. Plan określa uciążliwości sieci przebiegających przez teren:

1. Zasięg uciążliwości drogi krajowej KDG 1 i projektowanej drogi wojewódzkiej KDG 2 – 20,0 m od krawędzi jezdni.
2. Zasięg uciążliwości linii elektroenergetycznej NN 400 kV po 40,0 m od osi w obie strony.
3. W pasie technologicznym linii 400 kV:
 - a) Należy uzgadniać warunki zagospodarowania terenu oraz lokalizację wszelkich obiektów z właścicielem linii.
 - b) Podstawowo ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj:
 - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne oraz innych obiektów publicznych, takich jak

ogród publiczny, plac targowy, ogródki działkowe, cmentarz, teren koszar i.t.d.

- zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną czy rekreacyjną.

Dopuszcza się odstępstwo od tej zasady za zgodą właściciela linii, na warunkach przez niego określonych.

- c) Nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym linii oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).
4. Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
5. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
6. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii.
7. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych w pasie technologicznym jest zakazane. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz farm wiatrowych w sąsiedztwie pasa technologicznego linii wymaga dodatkowych uzgodnień z właścicielem linii.
8. Dopuszcza się ewentualną budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowych linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane na ich miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.
9. Zasięg uciążliwości linii energetycznych 110 kV po 19,0 m od osi w obie strony. Obowiązuje w nim zakaz realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Lokalizacja innych obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenów w tej strefie wymaga każdorazowo indywidualnego uzgodnienia z właścicielem sieci.
10. Zasięg uciążliwości linii energetycznej 15 kV po 7,5 m od osi w obie strony. Obowiązuje w nim zakaz realizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Lokalizacja innych obiektów, sadzenie drzew oraz wszelka działalność prowadząca do zmiany zagospodarowania terenów w tej strefie wymaga każdorazowo indywidualnego uzgodnienia z właścicielem sieci.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 13. Plan ustala ochronę terenu parkowego wpisanego do ewidencji konserwatorskiej. Nakazuje się utrzymanie charakteru parkowego całego terenu.

§ 14. Plan ustala ochronę terenów domniemanych stanowisk archeologicznych. Przed rozpoczęciem budowy na tych terenach nakazuje się każdorazowo uzgodnić sposób prowadzenia robót ziemnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ROZDZIAŁ 5 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 15. Ustalenia dla terenów 1U 1 do 1U 19

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U 1 do 1U 19 przeznacza się pod obszary aktywności gospodarczej przekształcane z funkcji mieszkaniowej. Przeznaczeniem podstawowym tych terenów jest budowa obiektów usługowych, działalności produkcyjnej, przetwórczej, baz, składów, obiektów administracyjno-technicznych, a także parkingów i garaży.
2. Na terenach tych dopuszczalna jest lokalizacja obiektów i instalacji, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia może być wymagane, o ile nie koliduje to z istniejącą zabudową mieszkaniową na działkach sąsiednich.
3. Powierzchnia nowej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż 1000 m².
4. Dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni ustalonej w niniejszym planie dla poszczególnych terenów.
5. Plan miejscowy dopuszcza wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych jedynie dla inwestycji infrastrukturalnych.
6. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
7. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy produkcyjnej, usługowej, przetwórczej, baz, składów, a także obiektów administracyjno-technicznych.
8. Zakazuje się realizacji samodzielnej zabudowy mieszkaniowej na tych terenach.
9. Dopuszcza się realizację mieszkania właściciela zakładu usługowo – produkcyjnego.
10. Istniejące na tych terenach budynki mieszkaniowe przeznacza się do stopniowej likwidacji lub przekształcenia na cele produkcyjno – usługowe lub administracyjno-techniczne.
11. Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 7 p. 1 z wykluczeniem liter: „c”, „d”.
12. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.
13. Jeżeli w pobliżu linii przesyłowych planuje się budowę elektrowni wiatrowych, odległości turbin wiatrowych od istniejących linii elektroenergetycznych NN winny spełniać standardowe specyfikacje techniczne.
14. Nakazuje się zachowanie minimum 30% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0.

15. Dla terenu 1U 2 nakazuje się zachowanie minimum 20% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 1,2.

§ 16. Ustalenia dla terenów 2U 1 do 2U 4

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2U 1 do 2U 4 przeznacza się pod obszary aktywności gospodarczej. Przeznaczeniem podstawowym tych terenów jest budowa obiektów usługowych, działalności produkcyjnej, przetwórczej, baz, składów, obiektów administracyjno-technicznych, parkingów i garaży, a także obiektów gastronomicznych i hotelowych.
2. Powierzchnia nowej działki budowlanej na tym terenie nie może być mniejsza niż 1000 m² z wyjątkiem terenu 2U 2, dla którego powierzchnia nowej działki nie może być mniejsza niż 3000 m².
3. Dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni ustalonej w niniejszym planie dla poszczególnych terenów.
4. Plan miejscowy dopuszcza wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych jedynie dla inwestycji infrastrukturalnych.
5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
6. Ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tych terenach.
7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U 4 przeznacza się pod centrum szkoleniowe z zapleczem gastronomicznym i hotelarskim. Budynki, w których przewiduje się przebywanie ludzi, zostaną usytuowane poza strefą oddziaływania linii energetycznej 400 kV.
8. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U 3 stanowiący 2 działki, na których stoją zakłady Produkcyjne, zostanie w części wschodniej niezabudowanej, przeznaczony pod drogę KDG 2. Pozostała, przeważająca część działek, znajduje się w strefie oddziaływania istniejącej linii energetycznej NN 400 kV. W części istniejącej budynków znajdującej się w strefie oddziaływania linii, obowiązuje zakaz stałego przebywania ludzi. Winny być one przeznaczone pod magazyny, składy, garaże lub inne funkcje nie wymagające stałego przebywania ludzi.
9. Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 7 p. 1. - z wykluczeniem lit. „c” , „d”.
10. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.
11. Jeżeli w pobliżu linii przesyłowych planuje się budowę elektrowni wiatrowych, odległości turbin wiatrowych od istniejących linii elektroenergetycznych NN winny spełniać standardowe specyfikacje techniczne.
12. Nakazuje się zachowanie minimum 30% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 1,0.

§ 17. Ustalenia dla terenu U/O

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/O przeznaczony jest pod funkcjonujący cmentarz małych zwierząt domowych.
2. Nakazuje się zachowanie istniejącego na całej działce starodrzewu.
3. Dla terenu obowiązują warunki zawarte w uchwale Nr XXXIII/283/09 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 października 2009 r. § 5.
4. W promieniu 100 m od granicy terenu nakazuje się zaopatrzenie budynków w wodę wyłącznie z gminnej sieci wodociągowej.

§ 18. Ustalenia dla terenów 1U/MN 1 do 1U/MN 8

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U/MN 1 do 1U/MN 8 przeznaczony jest pod aktywność gospodarczą na obszarach zabudowanych nie zużytą technicznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
2. Przeznaczeniem podstawowym tych terenów jest budowa obiektów administracyjno technicznych, usługowych, handlowych, produkcyjnych (nie stwarzających uciążliwości dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej), a także nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
3. Minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².
4. Dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni ustalonej w niniejszym planie dla poszczególnych terenów.
5. Plan miejscowy dopuszcza wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych jedynie dla inwestycji infrastrukturalnych.
6. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
7. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
8. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7 p. 1.
9. Nakazuje się zachowanie minimum 40% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,6.

§ 19. Ustalenia dla terenów 2U/MN 1 do 2U/MN 3

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2U/MN 1 do 2U/MN 3 przeznaczony jest pod aktywność gospodarczą z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Przeznaczeniem podstawowym tych terenów jest budowa obiektów administracyjno technicznych, usługowych, handlowych i produkcyjnych nie stwarzających uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.
3. Minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².
4. Dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni ustalonej w niniejszym planie dla poszczególnych terenów.
5. Plan miejscowy dopuszcza wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych jedynie dla inwestycji infrastrukturalnych.

6. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
7. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7 p. 1.
8. Nakazuje się zachowanie minimum 40% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,6.

§ 20. Ustalenia dla terenów MN/U 1 do MN/U 3

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U 1 do MN/U 3 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu powierzchni usługowej.
2. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².
3. Dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni ustalonej w niniejszym planie dla poszczególnych terenów.
4. Plan miejscowy dopuszcza wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych jedynie dla inwestycji infrastrukturalnych.
5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
6. Dopuszcza się realizację lokalu usług, handlu, oświaty, kultury i sportu o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
7. Dopuszcza się sytuowanie wyżej wymienionych funkcji również w postaci obiektów wolnostojących.
8. Wyklucza się możliwość produkcji materiałów budowlanych, a także handlu materiałami kubaturowymi na tym terenie. Wyklucza się również lokalizację handlu hurtowego, usług blacharskich, lakierniczych, transportowych, baz, składów i magazynów, rzemiosła produkcyjnego i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia
9. Zasady kształtowania zabudowy zgodnie z § 7 ust. 1.
10. Nakazuje się wykonanie szczegółowego planu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MN/U 3 przed przystąpieniem do jego parcelacji.
11. Zakazuje się rozbudowy, przebudowy i remontów istniejących budynków produkcyjno-usługowych.
12. Nakazuje się zachowanie minimum 50% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,6

§ 21. Ustalenia dla terenów MN 1 do MN 7

1. Tereny oznaczone na rysunku symbolami MN 1 do MN 7 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m².

3. Dopuszcza się 5% odstępstwo od ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, jedynie w przypadku, gdy nie ma możliwości wydzielenia działki o minimalnej powierzchni ustalonej w niniejszym planie dla poszczególnych terenów.
4. Plan miejscowy dopuszcza wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych jedynie dla inwestycji infrastrukturalnych.
5. Istniejące podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń szczegółowych w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych terenów funkcjonalnych.
6. Zasady kształtowania nowej zabudowy zgodnie z § 7 p. 1.
7. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej na warunkach określonych w § 7 p. 1.
8. Nakazuje się zachowanie minimum 60% powierzchni każdej działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,4.

§ 22. Ustalenia dla terenu ZL 1 do ZL 5

1. Ustala się, że tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZL 1 do ZL 5 są terenami lasu w rozumieniu ustawy o lasach.
2. Zakazuje się zabudowy kubaturowej na tym terenie w tym też ogrodzeń.
3. Ustala się utrzymanie istniejącej zieleni i duktów leśnych.
4. Ochrona terenów leśnych zgodnie z przepisami ustaw szczególnych.
5. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

§ 23. Ustalenia dla terenu ZP

1. Ustala się, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP stanowi obszar parku będącego w ewidencji Konserwatora Zabytków.
2. Nakazuje się zachowanie parkowego charakteru działki z utrzymaniem istniejącego stawu, drzew i ukształtowania terenu.
3. Dopuszcza się realizację na części terenu ogródka zabaw dziecięcych łącznie z małą architekturą towarzyszącą.
4. Dopuszcza się realizację obiektu małej gastronomii w miejscu nie wymagającym usuwania starodrzewu.
5. Ogranicza się wysokość budynku do 1 kondygnacji + poddasze użytkowe.
6. Nakazuje się realizację dachu symetrycznego, dwu- lub wielospadowego o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45%. W przypadku realizacji budynku parterowego dopuszcza się dach płaski.
7. Nakazuje się zachowanie minimum 85% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy do 0,15.
8. Nakazuje się uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich form zagospodarowania tego terenu.
9. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

§ 24. Ustalenia dla terenów R/ZL 1 do R/ZL 6

1. Ustala się, że tereny oznaczone na rysunku planu symbolami R/ZL 1 do R/ZL 6 stanowią grunty rolne.
2. Nie dopuszcza się zabudowy kubaturowej na tym terenie.
3. Nie dopuszcza się grodzenia poszczególnych działek.
4. Zaleca się zalesienie tych terenów.
5. Dopuszcza się realizację zbiornika wodnego w celu obniżenia poziomu wód na obszarach sąsiadujących.
6. Dla terenów położonych w pasie technologicznym linii 400 kV obowiązują ustalenia § 12 ust. 2.

ROZDZIAŁ 6 UKŁAD DROGOWO-ULICZNY

§ 25. Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg.

Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego rezerwuje się pasy terenu wyznaczone na rysunku planu w skali 1:1000 liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych funkcji dróg /ulic/:

1. Utrzymuje się przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających 45,0 m istniejącej drogi krajowej Nr 2 jako drogi głównej oznaczonej symbolem KDG 1. Po południowej stronie jezdni przewidziano ścieżkę rowerową szerokości 1,5 do 2,5 m oraz drogę odbarczającą. Wjazdy na poszczególne działki, a także wloty dróg o symbolach KDD i KDW po południowej stronie drogi - wyłącznie z drogi odbarczającej.
2. Ustala się realizację drogi wojewódzkiej jako drogi głównej oznaczonej symbolem KDG 2. Projektowana droga o szerokości 35,0 m w liniach rozgraniczających, dwujezdniowa. Ustala się realizację od strony zachodniej ścieżki rowerowej szerokości 1,5 do 2,5 m.
3. Utrzymuje się przebieg istniejącej drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0 m. Od strony północno-zachodniej ścieżka rowerowa szerokości min. 2,5 m.
4. Nakazuje się realizację miejsc parkingowych w obrębie własnych działek wg następujących ustaleń:
 - a) dla handlu, gastronomii, produkcji i usług min. 20 stanowisk na 1000m² powierzchni handlowej, gastronomicznej lub usługowej, ale minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100m² powierzchni
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dwa stanowiska na każdej działce (w tym garaże)
5. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej zostaną poprowadzone w granicach ulic we władaniu gminy pod chodnikami i ew. pod pasami zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) pomiędzy jezdnią i chodnikiem. Dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej pod jezdnią. W szczególnych wypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej po terenie działek prywatnych za porozumieniem stron.
6. Ustala się następujące parametry projektowanych dróg dojazdowych na terenie planu:

Oznaczenie symbol	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
KDD 1	10,0 m	Droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana wzdłuż północnej granicy opracowania.
KDD 2	6,0 m + 2,0 m	Droga istniejąca 6 m, pozostała część drogi do poszerzenia o 2 m na wschodnią stronę. Istniejące zagospodarowanie uniemożliwia budowę drogi o szerokości 10,0 m.
KDD 3	10,0 m	Droga projektowana
KDD 4	10,0 m	Droga istniejąca poszerzana w kierunku południowym, północnym i wschodnim. Część drogi poza granicami opracowania.
KDD 5	10,0 m	Droga istniejąca, częściowo projektowana. Szerokość w części istniejącej kolonii domów jednorodzinnych zwężona do 9,0 m
KDD 6	10,0 m	Droga projektowana
KDD 7	12,0 m	Droga istniejąca poszerzana w kierunku zachodnim
KDD 8	12,0 m	Droga projektowana
KDD 9	6,0 m + 4,0 m	Droga istniejąca 6 m, pozostała część drogi do poszerzenia o 4 m na zachodnią stronę. Przy granicy terenów przeznaczonych pod obiekty usługowe – plac manewrowy 20x20 m spełniający wymogi przeciwpożarowe

7. Ustala się następujące parametry ciągów wewnętrznych:

Oznaczenie symbol	Szerokość w liniach rozgraniczających	Uwagi
KDW 1	8,0 m	Ciąg istniejący
KDW 2	8,0 m	Ciąg istniejący
KDW 3	8,0 m	Ciąg częściowo istniejący, częściowo projektowany
KDW 4	5,0 m	Ciąg istniejący
KDW 5	9,0 m	Ciąg istniejący
KDW 6	8,0 m	Ciąg istniejący
KDW 7	8,0 m	Ciąg częściowo istniejący, częściowo projektowany
KDW 8	5,0 m	Ciąg istniejący. Na zakończeniu – plac manewrowy w istniejących liniach rozgraniczających
KDW 9	8,0 m	Ciąg istniejący. Na zakończeniu – plac manewrowy 20x20 m spełniający wymogi przeciwpożarowe

Przyjęto zasadę realizacji nawierzchni jednoprzestrzennej, nie przewiduje się krawężników wydzielających jezdnię. Ciągi stanowią przestrzeń ogólnodostępną.

8. Dopuszcza się możliwość wyznaczenia nieokreślonych na rysunku dróg wewnętrznych niezbędnych dla dokonania podziałów terenów na działki pod zabudowę wg zasady:
 - dojazd nie przekraczający długości 60 m – szerokość min. 6,0 m, przelotowy lub zakończony placem do zawracania 12,5x12,5 m,
 - dojazd dłuższy niż 60 m - szerokość min. 8,0 m przelotowy lub zakończony placem manewrowym 20,0x20,0 m (dla terenów mieszkaniowych min. 12,5x12,5 m).
 - drogi powinny mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego. Gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu musi być zakończona placem manewrowym o wymiarach jak wyżej.
 - w przypadku wydzielania nowych dróg nakazuje się zachowanie w obrębie skrzyżowań „trójkątów widoczności” o wymiarach 5 x 5 m.
9. Zakaz wydzielania dróg wewnętrznych do działek budowlanych z istniejącymi elementami zagospodarowania terenu nie związanymi z drogą.
10. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych do działek budowlanych z istniejącym punktowym elementem zagospodarowania terenu (np. słup, hydrant, itp.) - jeżeli w dojeździe tym pozostaje bezkolizyjny pas przejazdu o min. szer. 6 m.
11. Utrzymuje się istniejący przebieg i szerokość drogi polnej oznaczonej na rysunku symbolem KD 1 i drogi leśnej oznaczonej na rysunku symbolem KD.
12. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania ich szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

ROZDZIAŁ 7 ZASADY UZBROJENIA INŻYNIERYJNEGO TERENU

§ 26. Infrastruktura

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej oraz z sieci projektowanych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się realizację ujęć wody z wyjątkiem obszaru położonego bliżej niż 100 m od terenu oznaczonego symbolem U/O. Na nowych sieciach wodociągowych należy wykonać hydranty nadziemne ppoż.
2. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej po jej realizacji. W okresie przejściowym dopuszcza się korzystanie z atestowanych, szczelnych zbiorników ścieków. Zakazuje się wprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu. Zakaz budowania przydomowych oczyszczalni.
Ścieki z zakładów produkcyjnych i usługowych winny być indywidualnie podczyszczone do stanu umożliwiającego wprowadzenie do gminnej kanalizacji sanitarnej. Decyzję o zakresie oczyszczenia tych ścieków i możliwości wprowadzenia do kanalizacji sanitarnej należy uzgodnić z Zakładem Gospodarki Komunalnej.

3. Działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.
4. Ustala się, że czynnikiem grzewczym na terenie będzie gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii, a także koks i węgiel w odpowiednich paleniskach zapewniających niską emisję spalin.
5. Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych. Przyłączanie odbiorców do wspólnej sieci elektroenergetycznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu będzie następowało na ogólnych zasadach przyłączania odbiorców. Ustala się wydzielenie w ciągach drogowych pasów dla linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego, a także stacji transformatorowych SN/nN. Linie SN i nN prowadzone będą po oddzielnych trasach. Pod liniami energetycznymi napowietrznymi zakazuje się nasadzania drzew i krzewów, których wysokość może przekroczyć 3,0 m. Zachowuje się istniejące linie energetyczne NN 400kV, WN 110 kV, SN 15 kV i nN 0,4 kV oraz istniejące stacje transformatorowe.
6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych słupowych i kontenerowych w liniach rozgraniczających ulic o szerokości min. 10,0 m lub wewnętrznych na działkach odbiorców generujących największe zapotrzebowanie energii.
7. Gazyfikacja terenu zostanie przeprowadzona w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia Ø250 poprzez jego rozbudowę na warunkach i zasadach określonych przez zarządzającego siecią. Ustala się przeprowadzenie sieci w drogach publicznych w granicach linii rozgraniczających w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane od strony ulicy) zostaną zlokalizowane w linii ogrodzeń.
8. Zachowuje się istniejące na terenie sieci telekomunikacyjne z dopuszczeniem ich rozbudowy i przebudowy, a także budowy nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.
9. Ustala się zasadę usuwania odpadów stałych wyspecjalizowanym transportem na składowisko odpadów. W projektach zagospodarowania działek należy uwzględnić odpowiednio wyznaczane miejsca pod selektywną zbiórkę odpadów stałych.

§ 27. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Stwierdza się, że na terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków.
2. Istniejący park, będący pod ochroną konserwatorską, przewidziano do zachowania na warunkach określonych w § 22.
3. Położenie domniemanych stanowisk archeologicznych określono na planie. Sposób ich ochrony został opisany w § 14.

§ 28. Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów 1U1 do 1U 19, 2U 1 do 2U 4, 2U/MN 1 2U/MN 3, MN/U 3 i MN 1 do MN 6.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami: U/O, 1U/MN 1 do 1U/MN 8, MN/U 1 do MN/U 2, MN 7, KDG 1, KDG 2, KDZ, KDD 1 do KDD 9, KDW 1 do KDW 9 oraz ZP, ZL 1 do ZL 6, R/ZL 1 do R/ZL 5 stawki nie wyznacza się. Wartość tych terenów wskutek uchwalenia planu nie wzrasta.

**ROZDZIAŁ 8
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

§ 29. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
W HALINOWIE**

Marie Wozniak
radca prawny
Wp-S-136

Załącznik nr 2

do uchwały nr..... Rady Miejskiej w Halinowie z dnia

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717)

Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 23.04.2012 r. do 18.05.2012 r.

wniesiono pięćdziesiąt pięć uwag, z których szesnaście zostało nieuwzględnionych lub częściowo nieuwzględnionych.

2. Wykaz nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag znajduje się w załączonej tabeli.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Halinowie

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH I CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONYCH ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBSZARU ADMINISTRACYJNEGO
NOWY KONIK W GMINIE HALINÓW**

WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 23.04.2012 R. DO 18.05.2012 R.

1	2	3	4	5	6	7	8
Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta *) w sprawie rozpatrzenia uwagi	
1.	05.06.2012		Dotyczy przebiegu drogi KDD 1	106/1	Przedłużenie istniejącej drogi publicznej o szerokości 10,0 m	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
2.	06.06.2012		Dotyczy poszerzenia drogi KDD 1 Usytuowania drogi KDW 1 i niewrysowania istniejącej drogi wewnętrznej przez działki pp. Januszko i Golczyńskiego	93	Przedłużenie istniejącej drogi publicznej o szerokości 10,0 m Droga KDW 1 biegnie po istniejącym śladzie	Plan nie odnosi się do istniejących dróg wewnętrznych i ich przebiegu. Nie oznacza to, że te drogi nie istnieją. Mogą one funkcjonować wg stanu obecnego. Droga KDW 1 została włączona do przebiegu drogi KDD 1 jako droga publiczna	Przebiecie istniejącej drogi doprowadzonej do granicy działki 106/1 w kierunku wschodnim jest warunkiem zurbanizowania terenów położonych pomiędzy drogą krajową KDG 1 i częściowo istniejącą, częściowo projektowaną drogą KDD 1. Droga KDD 1 przebiega po istniejącym śladzie. Jako droga publiczna zaprojektowana została 10,0 m w liniach rozgraniczających. Jest to minimalna szerokość dla tej klasy dróg.

1	2	3	4	5	6	7	8
3.	04.06.2012		Dotyczy przebiega drogi KDD 1 i poszerzenia drogi KDW 1	107/4 107/5	Przedłużenie istniejącej drogi publicznej KDD 1 o szerokości 10,0 m Droga KDW 1 usytuowana w miejscu, gdzie wydzielono 2 działki pod drogę szerokości 10,0 m	Zrezygnowano z przeprowadzenia drogi KDD 1 równoległej do drogi krajowej, została ona skierowana do drogi KDG 1 istniejącą drogą KDW 1. Zlikwidowano odcinek drogi KDD 1 przebiegający przez działki 107/4 i 107/5.	Droga KDW 1, którą włączono do drogi KDD 1, usytuowana została w miejscu, gdzie wydzielono już pasy terenu pod drogę szerokości 10,0 m.
4.	05.06.2012		Dotyczy poszerzenia drogi KDD 1	94	Przedłużenie istniejącej drogi publicznej o szerokości 10,0 m		Droga KDD 1 przebiega po istniejącym śladzie. Jako droga publiczna zaprojektowana została 10,0 m w liniach rozgraniczających. Jest to minimalna szerokość dla tej klasy dróg.
5.	18.05.2012		1. Ograniczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy do 3,0 m 2. Usunięcia zalecenia stosowania podobnych gabarytów w ciągach zabudowy 3. Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu budynków pięciokondygnacyjnych 4. podwyższenie wysokości kalenicy dachu do 20,0 m	72/3	W planie określono linię zabudowy na 6,0 m. Wpis w treści kwestionowanej Dopuszczono realizację budynków do 3 kondygnacji Ustalono maksymalną wysokość kalenicy dachu na 12,0 m		Organizacja ruchu komunikacyjnego, dojazdu do szamb, wywozu śmieci, wymaga wyznaczenia linii zabudowy umożliwiającej ograniczenie wprowadzania transportu komunikacyjnego na zaplecze działek. Nie jest to możliwe, jeśli linia zabudowy przebiega bliżej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy uwzględniając zasady ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przestrzeni, a zatem ustalenia MPZP winny uwzględniać zastany stan zagospodarowania terenu. Ustalenia planu, zarówno w fazie Studium, jak i MPZP nawiązują do charakteru miejscowości. Ustalenia zawarte w §7 ust. 1 Uchwały nie mogą być zmienione.

1	2	3	4	5	6	7	8
			5. Zwiększenie gabarytów reklam do 50 m ² , nieograniczenie ilości reklam na działce		Dopuszczalna jest jedna reklama wolnostojąca o gabarytach 6,0 m ²		Reklamy, jako stały element zagospodarowania terenu, nie mogą naruszać ładu przestrzennego, kolidować z obiektami kubaturowymi, a także z interesem publicznym, ograniczając widoczność obiektów na działkach sąsiednich. Powierzchnie reklam zostały dostosowane do wielkości działek na tym terenie
		6. Dopuszczenie sytuowania reklam na budynkach i małych obiektach kubaturowych bez ograniczeń			Powierzchnia jednej reklamy na budynkach i małych obiektach kubaturowych do 3,0 m ² .		
		7. Nie wyznaczanie szerokości pasów terenów ogólnodostępnych wzdłuż rowów melioracyjnych			Określono pasy szerokości 1,5 m po obu stronach melioracyjnych		Szerokość 1,5 m stanowi minimalny pas terenu ogólnodostępnego wzdłuż rowów melioracyjnych, wymagany przez Prawo Wodne. Pasy te są niezbędne dla możliwości utrzymania i remontu rowów.
		8. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% powierzchni działki			Procent powierzchni biologicznie czynnej określono na 30% do 60%.	Zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną do 20% na terenie działki	
		9. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0			Wskaźnik określono na od 0,4 do 1,0	Zmieniono wskaźnik na 1,2. Jest to maksymalny wskaźnik możliwy do uzyskania przy założonych zasadach kształtowania ładu przestrzennego.	
		10. Ograniczenie miejsc postojowych dla gastronomii, produkcji i usług do 10 stanowisk na 1000 m ²			Zaprojektowano 20 stanowisk na 1000 m ²	Powierzchnia magazynów, składów, komunikacji wewnętrznej i pomieszczeń sanitarnych nie jest wliczana do powierzchni obliczeniowej.	20 miejsc postojowych na 1000 m ² stanowi minimalny wskaźnik dla gastronomii, usług, handlu i produkcji.
		11. Ograniczenie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości do 0			Ustalono stawkę 30%	O wartości wartości działki każdorazowo decyduje opinia rzeczoznawcy. Nie wyklucza się, że wzrost ten będzie zerowy, jednakże w tej chwili nie można tego założyć.	Opiaty audytorckie są niezbędne dla utworzenia funduszu potrzebnego na pozyskanie terenów pod drogi publiczne, uzbrojenie i inne koszty związane z aktywizacją terenu.

1	2	3	4	5	6	7	8
6.	08.06.2012		Dotyczy braku oznaczenia na planie drogi biegnącej przez działki 101, 102, 91 i 92 Dotyczy objęcia działki Nr 91 oznaczeniem MN/U Podnosi kwestię ekranów dźwiękochłonnych Sprawa rowu melioracyjnego do odtworzenia	91	Plan nie zmienia istniejącego układu dróg wewnętrznych Plan przewiduje teren działki pod usługi Sprawy rozmiarów ekranów regulują przepisy drogowe. Plan nie odnosi się do zasad budowy dróg krajowych Propozycja przebiegu rowu melioracyjnego sygnalizuje konieczność połączenia istniejących odcinków kanału	Sprawa jest bezprzedmiotowa, gdyż plan nie odnosi się do istniejących dróg wewnętrznych, których status nie został zmieniony Sprawa bezprzedmiotowa	Działka Nr 91 usytuowana bezpośrednio przy istniejących usługach. Na terenie nie ma warunków umożliwiających usytuowanie zabudowy mieszkaniowej. Sposób połączenia istniejących odcinków rowu melioracyjnego, którego przebieg został przerwany przez istniejącą zabudowę, ustali szczegółowo Zarząd Gospodarki Wodnej.
7.	08.06.2012		Dotyczy braku oznaczenia na planie drogi biegnącej przez działki 101, 102, 91 i 92 Dotyczy zmiany przebiegu rowu melioracyjnego Dotyczy odległości ogrodzenia od rowu melioracyjnego	89	Plan nie zmienia istniejącego układu dróg wewnętrznych Propozycja przebiegu rowu melioracyjnego sygnalizuje konieczność połączenia istniejących odcinków kanału	Sprawa jest bezprzedmiotowa, gdyż plan nie odnosi się do istniejących dróg wewnętrznych, których status nie został zmieniony	Sposób połączenia istniejących odcinków rowu melioracyjnego, którego przebieg został przerwany przez istniejącą zabudowę, ustali szczegółowo Zarząd Gospodarki Wodnej. Odległości ogrodzenia od rowów melioracyjnych określa Prawo Wodne.
8.	08.06.2012		Dotyczy braku oznaczenia na planie drogi biegnącej przez działki 101, 102, 91 i 92 Dotyczy zmiany przebiegu rowu melioracyjnego	90	Plan nie zmienia istniejącego układu dróg wewnętrznych Propozycja przebiegu rowu melioracyjnego sygnalizuje konieczność połączenia istniejących odcinków kanału	Sprawa jest bezprzedmiotowa, gdyż plan nie odnosi się do istniejących dróg wewnętrznych, których status nie został zmieniony	Sposób połączenia istniejących odcinków rowu melioracyjnego, którego przebieg został przerwany przez istniejącą zabudowę, ustali szczegółowo Zarząd Gospodarki Wodnej.

1	2	3	4	5	6	7	8
9.	04.06.2012		<p>1. Ograniczenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy do 3,0 m</p> <p>2. Usunięcia zalecenia stosowania podobnych gabarytów w ciągach zabudowy</p> <p>3. Wprowadzenie zapisu o dopuszczeniu budynków pięciokondygnacyjnych</p> <p>4. podwyższenie wysokości kalenicy dachu do 20,0 m</p> <p>5. Zwiększenie gabarytów reklam do 50 m², nieograniczenie ilości reklam na działce</p> <p>6. Dopuszczenie sytuowania reklam na budynkach i małych obiektach kubaturowych bez ograniczeń</p> <p>7. Nie wyznaczanie szerokości pasów terenów ogólnodostępnych wzdłuż rowów melioracyjnych</p>	72/3	<p>W planie określono linię zabudowy na 6,0 m.</p> <p>Wpis w treści kwestionowanej</p> <p>Dopuszczono realizację budynków do 3 kondygnacji</p> <p>Ustalono maksymalną wysokość kalenicy dachu na 12,0 m</p> <p>Dopuszczalna jest jedna reklama wznosząca o gabarytach 6,0 m²</p> <p>Powierzchnia jednej reklamy na budynkach i małych obiektach kubaturowych do 3,0 m².</p> <p>Określono pasy rowów melioracyjnych</p>		<p>Organizacja ruchu komunikacyjnego, dojazdu do szamb, wywozu śmieci, wymaga wyznaczenia linii zabudowy umożliwiającej ograniczenie wprowadzania transportu komunikacyjnego na zaplecze działek. Nie jest to możliwe, jeśli linia zabudowy przebiega bliżej niż 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy uwzględniając zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przetrzeni, a zatem ustalenia MPZP winny uwzględnić zastary stan zagospodarowania terenu. Ustalenia planu, zarówno w fazie Studium, jak i MPZP nawiązują do charakteru miejscowości. Ustalenia zawarte w §7 ust. 1 Uchwały nie mogą być zmienione.</p> <p>Reklamy, jako stały element zagospodarowania terenu, nie mogą naruszać ładu przestrzennego, kolidować z obiektami kubaturowymi, a także z interesem publicznym, ograniczając widoczność obiektów na działkach sąsiednich. Powierzchnie reklam zostały dostosowane do wielkości działek na tym terenie</p> <p>Szerokość 1,5 m stanowi minimalny pas terenu ogólnodostępnego wzdłuż rowów melioracyjnych, wymagany przez Prawo Wodne. Pasy te są niezbędne dla możliwości utrzymania i remontu rowów.</p>

1	2	3	4	5	6	7	8	
			8. Ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% powierzchni działki 9. Zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0 10. Wykonanie po obu stronach drogi KDG 1 dróg odbarczających i pasów zieleni izolacyjnej, określenie w planie wjazdu bezpośredniego drogi KDD 1.		Procent powierzchni biologicznie czynnej określono na 30% do 60%. Wskaźnik określono na od 0,4 do 1,0 Droga odbarczająca projektowana jest po stronie południowej drogi KDG 1. Wjazd bezpośredni drogi KDD 1 do drogi KDG 1 został określony w planie.	Zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną do 20% na terenie działki Zmieniono wskaźnik na 1,2. Jest to maksymalny wskaźnik możliwy do uzyskania przy założonych zasadach kształtowania terenu przestrzennego.		
			11. Ograniczenie miejsc postojowych dla gastronomii, produkcji i usług do 10 stanowisk na 1000 m ² 12. Ograniczenie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości do 0		Zaprojektowano 20 stanowisk na 1000 m ² Ustalono stawkę 30%	Powierzchnia magazynów, składów, komunikacji wewnętrznej i pomieszczeń sanitarnych nie jest wliczana do powierzchni obliczeniowej. O wzroście wartości działki każdorazowo decyduje opinia rzeczoznawcy. Nie wyklucza się, że wzrost ten będzie zerowy, jednakże w tej chwili nie można tego założyć.	20 miejsc postojowych na 1000 m ² stanowi minimalny wskaźnik dla gastronomii, usług, handlu i produkcji. Opłaty audiencyjne są niezbędne dla utworzenia funduszu potrzebnego na pozyskanie terenów pod drogi publiczne, uzbrojenie i inne koszty związane z aktywizacją terenu.	
10.	04.06.2012		Wnioskuje dopuszczenie na terenie 2U 2 funkcji mieszkaniowej (MN)	192/4	Teren przeznaczony pod obszary aktywności gospodarczej, obiekty usług, produkcyjne przetwórcze i t.d.		Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na tych terenach byłoby jaskrawo sprzeczne z ustaleniami Studium. Teren 2U 2 jest całkowicie niezabudowany. Przewidziano tu funkcje sprzeczne z zasadami lokalizacji budownictwa mieszkaniowego.	

1	2	3	4	5	6	7	8
11.	06.06.2012		Wnioskuję dopuszczenie na terenach 2U 2 i 1U 15 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	192/15 192/16 192/22	Tereny przeznaczone pod obszary aktywności gospodarczej		Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej na tych terenach byłoby jaskrawo sprzeczne z ustaleniami Studium. Teren 2U 2 jest całkowicie niezabudowany. Przewidziano tu funkcje sprzeczne z zasadami lokalizacji budownictwa mieszkaniowego. Teren 1U 15 usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie drogi KDG 1, która niezależnie od sposobu użytkowania terenów sąsiednich działek stwarza znaczną uciążliwość.
12.	04.06.2012		Wnioskuję pozostawienie drogi KDW 14 szerokości 5,0 m	192/11	Droga prowadzona częściowo po działce 192/11 (ewidencyjna droga) szerokości 5,0 m.		Drogę poszerzono w linii istniejących ogrodzeń. Droga obsługuje z jednej strony tereny 1U/MN 8, z drugiej 1U 16., oba przeznaczone pod usługi, magazyny, składy. Niezbędne jest dostosowanie drogi do potrzeb ciężkiego sprzętu.
13.	11.06.2012		Dotyczy poszerzenia drogi KDZ Dotyczy zjazdu (trójkąta widoczności na skrzyżowaniu dróg KDG 1 i KDZ) Dotyczy zmiany przeznaczenia działki Nr 118 z 1U 5 na U/MN	132/2 118	Droga KDZ szerokości 15,0 m „Trójkąty widoczności” o wymiarze 15x15 m Działka niezabudowana, graniczy z terenami niezabudowanymi, przeznaczona pod usługi	Zmniejszono trójkąt widoczności do 5,0 m w zachodnim narożniku	Minimalna szerokość drogi klasy Z wynosi 15,0 m. Część tej drogi spełnia ten warunek. Odcinek sąsiadujący z działką 132/2 wymaga poszerzenia o 1,0 do 1,5 m. Zgodnie ze Studium działki niezabudowane, sąsiadujące z działkami niezabudowanymi na tym terenie przeznacza się pod obszary aktywności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

1	2	3	4	5	6	7	8
14.	06.06.2012		Dotyczy przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą	204/3 204/6	Teren działki Nr 204/6 przeznaczony jest pod park wpisany do ewidencji Konserwatora Zabytków. Teren działki Nr 204/3 w przeważającej części stanowi ewidencyjny grunt leśny. Na fragmentach nieleśnych przewidziano zastępienie słabych gruntów rolnych.		MPZP obligatoryjnie musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. Działka położona na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przeważająca część działki znajduje się w strefie oddziaływania linii energetycznej NN 400 kV. W Studium obie działki zostały wyłączone z terenów przeznaczonych pod zabudowę. Brak możliwości dopuszczenia zabudowy zarówno na ewidencyjnych gruntach leśnych, jak też na terenie będącym w ewidencji Konserwatora Zabytków lub pod linią najwyższych napięć.
15.	08.06.2012		1. Kwestionuje potrzebę projektowanej drogi KDW 8 i KDW 9 2. Wnioskuje utrzymanie trzech istniejących zjazdów z drogi krajowej 3. Kwestionuje zaprojektowanie drogi wewnętrznej KDW 10.	179/25 179/26 179/27 179/28 179/13 179/18	Projektowana droga KDW 8 wzdłuż głównego kanału odwadniającego W 2 do drogi odbarczającej. Projekt przewiduje drogę odbarczającą wzdłuż drogi KDG 1. Miejsca wjazdów ustali zarządca drogi KDG 1. Projektowana droga KDW 10 wzdłuż kanału odwadniającego W 2.	Zlikwidowano drogi KDW 8 i KDW 9. Projekt nie precyzuje, które wjazdy istniejące na drodze KDG 1 zostaną utrzymane po realizacji drogi odbarczającej. Zrezygnowano z wyznaczenia drogi wewnętrznej KDW 10.	

1	2	3	4	5	6	7	8
			<p>4. Kwestionuje zaprojektowanie drogi dojazdowej KDD 5, wnioskuje, by była to droga wewnętrzna, a komunikacja publiczna była doprowadzona drogą KDD 6</p>	<p>Droga KDD 5 prowadzona jest po istniejącym śladzie jako jedyna droga publiczna na tym obszarze</p>			<p>Droga KDD 5 jest jedyną drogą publiczną obsługującą obszary zabudowy mieszkaniowej w tej części miejscowości. Droga w całym przebiegu prowadzona jest po trasie dróg istniejących. Błędem byłoby wyrowadzanie komunikacji drogowej z terenów mieszkaniowych poprzez obszary przeznaczone pod działalność usługowo-przemysłową. Droga w większej części biegnie wzdłuż głównego rowu melioracyjnego. Droga nawiązuje do układu komunikacji po przeciwnej stronie drogi krajowej.</p>
		<p>5. Kwestionuje nadanie fragmentowi działki Nr 179/28 i 179/17 statusu terenu leśnego. Wnioskuje zmianę na teren zabudowy mieszkaniowej.</p>	<p>Przewidziano połączenie tego fragmentu terenu z obszarem leśnym sąsiadującym z dwóch stron</p>			<p>Fragm. obszaru położony poniżej obszaru MN 7 zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy nie jest przeznaczony pod zabudowę. Sąsiadując z terenem leśnym jest zadzewiony. Brak podstaw, by zmieniać sposób zagospodarowania tego terenu.</p>	
	<p>6. Kwestionuje ustalenia dla terenów 1U 10, 1U 11, 1U 12 powierzchni biologicznie czynnej do 20%</p>		<p>W planie dla terenów obowiązują 30% powierzchni biologicznie czynnej</p>	<p>Zmieniono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 20%</p>			
	<p>7. Kwestionują ustalenia dla terenu MN/U 3 powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%, wnosi o zmniejszenie do 40%</p>		<p>Dla terenów MN/U 3 obowiązują powierzchnia biologicznie czynna 50%</p>			<p>Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z zasadami ochrony środowiska, przyjmuje się 70% powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie MN/U 3, ze względu na wprowadzenie szerszego zakresu usług zmniejszono ten wskaźnik do 50%. Dalsze zmniejszenie drastycznie pogorszyłoby warunki bytowe mieszkańców.</p>	

1	2	3	4	5	6	7	8
			8. Kwestionuje ustalenie powierzchni działki dla terenów MN/U 3 na poziomie 1000 m ² , wnosi o zmniejszenie do 800 i 450 m ² .		W ustaleniach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustalono minimalną powierzchnię działki na 1000 m ²		Powierzchnia działki ustalona zgodnie z ustaleniami Studium dostosowując minimalną powierzchnię działki do wymogów terenów nieuzbrojonych. Ze względu na dopuszczenie rozszerzonego zakresu usług zmniejszenie powierzchni działki drastycznie pogorszyłoby warunki bytowe mieszkańców.
			9. Kwestionuje ustalenie powierzchni działki dla terenów MN 6 i MN 7		W ustaleniach planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustalono minimalną powierzchnię działki na 1000 m ²		Tereny MN 6 i MN 7 są w większości zabudowane. Istniejące działki pozostają bez zmian. Na pozostałym terenie brak przeszkód do wyznaczenia normatywnych działek.
			10 Kwestionuje ustalenie dla terenów MN 6 i MN 7 powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, wnosi o zmniejszenie do 40%		Dla terenów MN 6 i MN 7 obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna 60%		Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z zasadami ochrony środowiska, przyjmuje się 70% powierzchni biologicznie czynnej. Dla terenów MN 6 i MN 7, ze względu na istniejący stan zagospodarowania, zmniejszenie ten wskaźnik do 60%. Dalsze zmniejszenie drastycznie pogorszyłoby warunki bytowe mieszkańców.
			11. Wnosi o zmianę odległości linii zabudowy od krawędzi rowów melioracyjnych z 6,0 do 4,0 m		Wrysowano linie zabudowy 6,0 m od krawędzi rowów		Linie zabudowy od krawędzi rowów podtyktowane względami przeciwpowodziowymi ustalono zgodnie z zaleceniami Wojewódzkiego Zarządu Gospodarki Wodnej.

1	2	3	4	5	6	7	8
			<p>12. Kwestionuje ustalenia §7 ust. 1 lit. c do e. Dotyczy zasady budowy jednego budynku mieszkalnego na działce, zasady budowy budynków wolnostojących, zakazu zabudowy szeregowej i bliźniaczej, wnioskuje, by zabudowa szeregową stanowiła barierę między terenami budownictwa mieszkaniowego i terenami aktywności gospodarczej.</p>		<p>W §7 ust. 1 przyjęto zasady zabudowy kwestionowane przez właściciela terenu.</p>		<p>Przyjęto, że dla zabudowy mieszkaniowej na tym terenie winny być utworzone maksymalnie korzystne warunki. Prawie wszystkie tereny oznaczone symbolami MN i MN/U są niezabudowane i nierozparcelowane. Można więc utworzyć optymalne wielkości działek i zapewnić dobre warunki środowiskowe dla terenów nieuzbrojonych. Trudno zgodzić się z sugestią, że szereg budynków mieszkaniowych miałyby stanowić barierę ochronną między terenami uciążliwych usług i terenami mieszkaniowymi. W tych budynkach też zamieszkiwaliby ludzie, którzy mają prawo do ochrony przed szkodliwymi oddziaływaniami przemysłu. Barierę taką w naturalny sposób stanowią pasy zieleni.</p>
16.	19.06.2012		<p>Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki na teren MN/U</p>	161	<p>Działka przeznaczona pod usługi na terenie IU 9, zabudowę mieszkaniową MN 4 oraz pod obszary leśne na terenach ewidencyjnie leśnych.</p>	<p>Część działki sąsiadująca z terenami mieszkaniowo-usługowymi włączono do terenu MN/U 2.</p>	<p>Teren bezpośrednio przyległy do drogi krajowej KDG I stanowi część kompleksu przeznaczonego pod obiekty przemysłowo-usługowe z zakazem zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na uciążliwość drogi wprowadzanie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jest niewskazane.</p>

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych
w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów”
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

1. Sposób realizacji zadań należących do zadań własnych Gminy zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego:
 - 1.1. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w §§ 25 i 26 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy przyjmuje się zapisy zadań inwestycyjnych wieloletnich realizowanych przez Gminę Halinów.
 - 1.2. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu wieloletniego programu inwestycyjnego.
 - 1.3. Realizacja zadań w zakresie **dróg publicznych**:
 - **wykup terenu pod drogi publiczne**: odbywać się będzie w momencie dokonywania podziału nieruchomości na wniosek właścicieli działek lub z urzędu w przypadku stwierdzenia konieczności wydzielania działki pod drogę, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
 - **budowa gminnych dróg publicznych** (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): realizowana będzie zgodnie z zatwierdzonym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalonym przez Radę Miejską w Halinowie.
 - 1.4. Realizacja zadań w zakresie **budowy wodociągów i kanalizacji**:
 - **wodociąg**: rozbudowa sieci wodociągowej w gminie nastąpi zgodnie z harmonogramem ustalonym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym oraz Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również uwzględniają potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.
 - **kanalizacja**: budowa oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacyjnej w gminie nastąpi zgodnie z harmonogramem ustalonym w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym oraz Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urzędzeń Wodociągowych i Urzędzeń Kanalizacyjnych, które uwzględniają zarówno tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jak również uwzględniają potrzeby w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.

- ***budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych:*** w obszarze planu znajdują się następujące sieci: elektryczna, gazowa i telekomunikacyjna; rozbudowa sieci elektrycznej, gazowej i telekomunikacyjnej oraz budowa nowych stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu, odbywać się będzie na podstawie indywidualnych umów zawartych pomiędzy zainteresowanymi inwestorami oraz właściwymi przedsiębiorstwami (energetycznymi, gazowymi i telekomunikacyjnymi); do zadań własnych gminy zgodnie z dyspozycją art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.
2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy zapisanych w ustaleniach Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego:
- 2.1. Finansowanie kosztów ponoszonych przy realizacji zadań odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych i ewentualnie pozyskane fundusze zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 2.2. Realizacja zadań w zakresie ***dróg publicznych:***
- ***wykup terenu pod drogi publiczne:*** środki finansowe na odszkodowania za działki gruntu przeznaczone pod układ drogowy pochodzą będą ze środków budżetu gminy.
 - ***budowa gminnych dróg publicznych*** (jezdni, chodników, poboczy, wjazdów na posesje, elementów odwodnienia i oświetlenia): środki finansowe na budowę dróg pochodzą będą z budżetu gminy; ponadto zakłada się możliwość współfinansowania ze środków funduszy Unii Europejskiej o które każdorazowo występuje gmina (np. działanie 3.1 RPO WM).
- 2.3. Realizacja zadań w zakresie ***budowy wodociągów i kanalizacji:***
- ***wodociąg:*** środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą będą z budżetu gminy i wspierane mają być środkami z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej (np. działanie 4.1 RPO WM).
 - ***kanalizacja:*** środki finansowe na budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji pochodzą będą z budżetu gminy i wspierane są przez środki Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz funduszy Unii Europejskiej (np. działanie 4.1 RPO WM).
 - ***budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych:*** środki finansowe pochodzą będą z budżetu gminy oraz właściwych przedsiębiorstw na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Gminy