

## PROJEKT

### UCHWAŁA Nr Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2005 roku

**w sprawie:** *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Konik Nowy – część I, gmina Halinów.*

*Na podstawie art.18 ust.2 pkt5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001r., Nr142, poz.159, z późn. zm.), w związku z: art.26 ustawy z dnia 07 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U. z 1999r.,Nr15, poz.139,z późn. zm.), art.13 pkt2 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. z 2001r.,Nr62, poz.718, z późn. zm.) oraz: Uchwałą NrV/63/99 z dnia25 marca 1999r. Rady Gminy Halinów w sprawie: przystąpienia do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Halinów i Uchwałą Nr X/143/99 z dnia 23 grudnia 1999r. w sprawie: zmian w uchwale NrV/63/99 oraz Uchwały Rady Miejskiej Nr IX/74/03 z dnia 23 maja 2003r. w sprawie: wykonania uchwały Nr/63/99,zmienionej uchwałą Nr/143/99,*

**Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:**

#### **Rozdział I Zakres obowiązywania planu.**

##### **§1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Konik Nowy – część I, w gminie Halinów.

##### **§2**

Plan uchwala się w granicach ustalonych na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1: 5000, który jest integralną częścią planu ( załącznik nr 1 do uchwały).

##### **§3**

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 3) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,
- 4) warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych,
- 5) lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej kołowej,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

##### **§4**

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
  - b) linie rozgraniczające ulic,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- e) tereny usług komercyjnych wraz z zabudowaniami mieszkalnymi właściciela - oznaczone na rysunku planu symbolem Uk/MN,
- f) tereny usług komercyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem Uk,
- g) tereny produkcyjno-usługowe - oznaczone na rysunku planu symbolem P/U,
- h) tereny rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- i) tereny zieleni leśnej - oznaczone na rysunku planu symbolem LS,

## **§5**

Orientacyjne linie rozgraniczające ulic i dojazdów, zaznaczone na rysunku planu linią przerywaną, mogą być korygowane w zależności od potrzeb, przy zachowaniu ustalonej w planie szerokości oraz przekroju, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

## **§6**

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale II niniejszej uchwały.

## **Rozdział II** **Przepisy ogólne.** **Wyjaśnienie używanych pojęć.**

## **§ 7**

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na gruncie rodzimym, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, powierzchnie użytkowane rolniczo, nawierzchnie trawiaste, a także powierzchnie wodne; powierzchnią biologicznie czynną nie jest nawierzchnia żwirowa (gresowa) lub pokryta ażurowymi płytami powierzchnia dojazdów lub dojazdów,
- 8) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub ich zespół, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 9) zabudowie zblokowanej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową – dwa budynki mieszkalne jednorodzinne przylegające do siebie, we wspólnej granicy działek,
- 10) usługach i działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi o charakterze bytowym wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącego

na terenach mieszkaniowych (np.: handel detaliczny, szewstwo, krawiectwo itp.), których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,

- 11) lesie – należy przez to rozumieć grunt przeznaczony wyłącznie pod taki rodzaj użytkowania gruntu ( zalesionego lub przeznaczonego pod zalesienie), o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną ( uprawami leśnymi),
- 12) granicy obszaru leśnego – należy przez to rozumieć granicę administracyjną użytku leśnego,
- 13) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami pasów drogowych i ulicznych, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne inwestycje, bądź będących w użytkowaniu rolniczym i leśnym,
- 14) obszarach i obiektach prawnie chronionych - należy przez to rozumieć:
  - a) obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - b) pomniki przyrody,
- 15) ilekroć na rysunku planu lub w tekście planu dany teren ma oznaczone przeznaczenie przy pomocy kilku symboli (którym odpowiada kilka definicji), to należy rozumieć, że - zgodnie z określoną kolejnością zapisu - preferencją, na tym terenie mogą występować jednocześnie wszystkie odpowiadające przeznaczeniom funkcje.

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu.**

#### **§ 8**

Plan ustala, że dla całego obszaru opracowania i na całym obszarze opracowania:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w rozdziale III oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału IV i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału V uchwały,
- 2) jako obowiązujący plan przyjmuje docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do oczyszczalni,
- 3) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 4) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów; projekt przebudowy należy uzgodnić z właściwym terenowo Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 5) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach szczególnych,
- 6) ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
  - a) projekt podziału terenu winien zawierać wszystkie urządzenia sieci infrastruktury technicznej, zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej,
  - b) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
  - c) w przypadku działek o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> powstałych w wyniku wtórnych podziałów, wprowadza się nakaz zblokowania dwóch budynków mieszkalnych (segmentów) na każdej działce, po jednym budynku w granicy wspólnej działek; liczba sąsiadujących działek pod taki rodzaj zabudowy musi być parzysta,

- d) istniejące pary niezabudowanych działek o powierzchni mniejszej niż 800 m<sup>2</sup> każda, można zabudować wyłącznie w formie zblokowanych dwóch budynków mieszkalnych w granicy,
- e) w przypadku, gdy istniejące przeznaczenie inwestycyjne terenu uniemożliwia zastosowanie zabudowy zblokowanej, budynki można sytuować jako wolnostojące, jeżeli są zachowane odległości wynikające z przepisów techniczno – budowlanych,
- f) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki, z uwzględnieniem przepisów techniczno – budowlanych, z zachowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich,
- 7) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury, takich jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość urządzeń nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- 8) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
- 9) przebieg linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań dróg i ulic może być uściślony bez konieczności zmiany planu, w trybie opracowywania danych technicznych lub projektów przebudowy drogi, za zgodą zarządcy drogi,
- 10) ustala się następujące minimalne odległości nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
- a) dla dróg oznaczonych symbolem KUG – 20m,
- b) dla dróg oznaczonych symbolem KUD i KD – 6m, z dopuszczeniem odstępstwa spowodowanego istniejącym zagospodarowaniem,
- 11) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu,
- 12) w ogrodzeniu należy umieszczać szafki gazowe i energetyczne, zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 13) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu bądź innej linii ustalonej w planie; ogrodzenie powinno być ażurowe, o wysokości co najmniej 0,6m od poziomu terenu; łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami; bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 14) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek; liczba miejsc do parkowania wynika z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych,
- 15) możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały koncepcji zagospodarowania terenu, uwzględniającej obsługę komunikacyjną terenu, powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami gminnymi oraz zarządcami dróg,
- 16) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu oraz oznaczona symbolem KD może stanowić własność prywatną bez obowiązku przejęcia przez gminę,
- 17) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy naturalnych cieków, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
- 18) umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych,
- 19) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznej (wiaty

przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania,

20) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami ustawy Prawo budowlane,

21) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych jest zabronione:

a) na pomnikach przyrody,

b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej.

## **§ 9**

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

1) nie dopuszcza się naruszania istniejący obszarów leśnych z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne; gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z programem zagospodarowania lasów należących do indywidualnych właścicieli,

2) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,

3) zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,

4) zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed rozpoczęciem inwestycji,

5) na terenach położonych w sąsiedztwie granicy lasu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów Rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U. z 2002r., Nr 75, poz. 690, z późn. zm.),

6) wprowadza się ochronę wód podziemnych i naziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnych sieci kanalizacyjnych po ich realizacji,

7) zaleca się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,

8) obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad wytworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

## **Rozdział III**

### **Ustalenia dla poszczególnych terenów.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej.**

## **§10**

1. Pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

2. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i zblokowanej, zgodnie z zasadą: na jednej działce - jeden budynek,

- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej do 12,5m w kalenicy dachu, licząc od poziomu gruntu istniejącego,
- 3) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług typu: prywatny gabinet lekarski lub stomatologiczny, prywatna pracownia projektowa, prywatne biuro rachunkowe lub notarialne, prywatna kancelaria adwokacka,
- 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez: staranne opracowanie projektowe, budowę dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach  $25^0$  -  $45^0$  oraz stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych
- 5) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, wg wskaźnika: dwa miejsca parkingowe na działkę dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
- 8) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów wynosi:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej 800m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy zblokowanej 450 m<sup>2</sup>,
- 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż:
  - a) 18m dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 11m dla zabudowy zblokowanej,
- 10) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,

### **Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**

#### **§11**

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
  - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w formie wolnostojącej lub zblokowanej) z zastrzeżeniem, że na jednej działce znajduje się jeden budynek mieszkalny,
  - 3) dopuszcza się realizację usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
- 4) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi i węglem, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów,
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 11m oraz na dwie kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe (licząc od poziomu gruntu istniejącego do kalenicy dachu),
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
- 7) ustala się minimalną wielkość działek wydzielonych pod:
  - a) zabudowę wolnostojącą - 800 m<sup>2</sup>
  - b) segment w zabudowie zblokowanej - 600 m<sup>2</sup>
- 7) ustala się minimalny front działek powstałych w wyniku wtórnych podziałów:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
  - b) dla zabudowy zblokowanej – 14 m,
  - 8) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - 9) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
  - 10) obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
    - a) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub pogarszających stan środowiska (w rozumieniu przepisów szczególnych),
    - b) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni,
3. Na obszarze obowiązują również ustalenia zawarte w § 31 niniejszej uchwały.

### **Tereny zabudowy zagrodowo – mieszkaniowej.**

#### **§ 12**

1. Pod realizację zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczają się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR/MN**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej ,
  - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
  - 3) dopuszcza się wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków dla prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej nie więcej niż jedną kondygnację użytkową,
  - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - 5) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - 6) jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala lokalizację:
    - a) budynków inwentarskich i gospodarczo-składowych w ilości maksymalnej trzy na działce,
    - b) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej,
    - c) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - 7) dla zabudowy zagrodowej wielkość nowotworzonej działki winna się zawierać w granicach 1500 - 2500 m<sup>2</sup>,
  - 8) ewentualna uciążliwość winna być ograniczona do lokalizacji, tj. granic własności posiadanej działki,
  - 9) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
  - 10) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,

## **Tereny zabudowy usług komercyjnych.**

### **§ 13**

1. Pod zabudowę usług komercyjnych przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Uk**
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 plan ustala przeznaczenie podstawowe: obiekty usług i składów użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu ( sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składy, bazy i zaplecza oraz inne obiekty usługowe kubaturowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formach wolnostojącej lub bliźniaczej, według zasady: na jednej działce jeden budynek,
  - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (maksymalnie dwie kondygnacje użytkowe z tym, że druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe),
  - 3) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - 4) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji, tj. granic własności posiadanej działki,
  - 5) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych, służby zdrowia i oświaty,
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
  - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 250m<sup>2</sup>,
  - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 8m,
  - 9) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
  - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, wg wskaźnika: 3 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej .

## **Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej.**

### **§ 14**

1. Pod zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Uk/MN** .
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach: wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, według zasady - na jednej działce jeden budynek,
  - 2) plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska, zgodnie z wykazem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa,
  - 3) usługi, o których mowa w pkt.2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko, od wyniku których uzależnia się możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego dla właściciela,
  - 4) plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



- 5) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 15m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego ,
- 6) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 7) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji, tj. granic własności posiadanej działki,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
- 9) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m<sup>2</sup>,
- 10) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie może być mniejszy niż 18m,
- 11) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
- 12) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, wg wskaźnika: 3miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ,

### **Tereny upraw rolnych i ogrodniczych.**

#### **§ 15**

1. Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie na funkcję rolniczą ( produkcja rolnicza kształtowana w systemie rolnictwa zrównoważonego, opartego na zasadach zintegrowanych lub ekologicznych metod produkcji rolnej, dostosowanych do przyrodniczych, społecznych i ekonomicznych uwarunkowań – bez prawa zabudowy).
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się utrzymanie funkcji rolniczej oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy związanej z produkcją rolną,
  - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę siedliskową z możliwością jej rozbudowy,
  - 3) dopuszcza się usługi na cele rekreacji, turystyki i sportu – bez prawa zabudowy i wykonywania ogrodzeń ( zaplecze kubaturowe dla tych usług musi być zgodne z rysunkiem planu),
  - 4) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeniami,
  - 5) wyklucza się intensywne metody produkcji rolnej o technologii zagrażającej środowisku przyrodniczemu,

### **Tereny użytków zielonych.**

#### **§ 16**

1. Pod tereny zieleni naturalnej przeznacza się obszary oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się adaptację istniejącej zieleni ,
  - 2) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej ,
  - 3) ustala się ochronę i zachowanie istniejących powierzchni wodnych, zakazuje się naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian konserwacyjnych,
  - 4) zaleca się wprowadzenie dodatkowych zadrzewień, szczególnie nadwodnych.

## **Tereny usług komunalnych.**

### **§ 17**

1. Pod tereny usług komunalnych przeznacza się obszary oznaczone na rysunku planu symbolem **Ukm**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącego grzebowiska dla zwierząt,
  - 2) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej ,
  - 3) zaleca się wprowadzenie dodatkowych zadrzewień.

## **Tereny lasów.**

### **§ 18**

1. Tereny leśne oznaczone zostały na rysunku planu symbolem **LS**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązuje ochrona terenów leśnych zgodnie z przepisami ustaw szczególnych,
  - 2) ustala się adaptację istniejącej zieleni i duktów leśnych,
  - 3) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,
  - 4) zaleca się zalesianie terenów będących w użytkowaniu nieleśnym,

## **Rozdział IV Ustalenia komunikacyjne.**

### **§ 19**

1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu:
  - 1) droga krajowa Nr2 oznaczona symbolem literowym KUGP, w liniach rozgraniczających 40m, obowiązuje zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę krajową oraz włączeń ulic dojazdowych i wewnętrznych, o których mowa w §18 ust.3 i 4, obsługę komunikacyjną obszaru przyległego do drogi Nr 2 ustala się drogą dojazdową KUD.
  - 2) drogi ponadlokalne oznaczone symbolem literowym KUG ( pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych drogami dojazdowymi), o szerokości w liniach rozgraniczających 35m, obowiązuje zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę oraz włączeń ulic dojazdowych i wewnętrznych , o których mowa w § 18 ust.3 i 4.
  - 3) ulice zbiorcze oznaczone symbolem literowym KUZ, o szerokości w liniach rozgraniczających 20m ,
  - 4) ulice lokalne (gminne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 12m i postulowanych szerokościach jezdni 6m, oznaczone symbolem literowym KUL na rysunku planu,
  - 5) ulice dojazdowe (gminne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 10m i postulowanych szerokościach jezdni 5m, oznaczone symbolem literowym KUD na rysunku plany,
  - 6) dojazdy, oznaczone symbolem literowym KD (drogi prywatne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 8m, z dopuszczeniem min. szerokości w liniach rozgraniczających 5m, z powodu istniejącego zagospodarowania.

### **§ 20**

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Nowo tworzona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do ulicy – bezpośredni lub przez wydzielony dojazd o szerokości minimalnej 5m i nieprzekraczalnej długości 50m;

dojazdy te nie mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KUG i KUGP oraz przecinać tej drogi.

3. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej ulicy dojazdowej, musi ona odpowiadać następującym warunkom:

- 1) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić 9m,
- 2) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu i o długości ponad 50m musi mieć stworzone warunki do zawracania, przy czym plan zaleca realizację placu manewrowego o wymiarach min. 12 x 12m,
- 3) nie dopuszcza się włączeń tych ulic do drogi oznaczonej KUG i KUGP.

4. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5m; 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.

## **§ 21**

Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

## **§ 22**

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych.

## **Rozdział V**

### **Zasady uzbrojenia terenu.**

#### **Wodociągi i zaopatrzenie w wodę.**

## **§ 23**

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu grupowego ( z ujęcia w Mrowiskach).
2. Plan ustala dostawę wody odbiorcom poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach.

#### **Kanalizacja.**

## **§ 24**

1. Dla terenów nie wykluczonych z zabudowy ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowo - gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji bądź wywóz ze zbiorników bezodpływowych (lokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ) przez specjalistyczny zakład oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) kanalizacji i oczyszczalni .

2. Ze względu na przewidywaną rozbudowę i modernizację oczyszczalni gminnej, ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

3. Dla obiektów usługowo-wytwórczych wytwarzających ścieki technologiczne plan ustala obowiązek budowy urządzeń podczyszczających ścieki do parametrów określonych przez odbiorcę w przepisach o jakości ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej.
4. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
5. Plan ustala odprowadzanie wód opadowych w systemach indywidualnych powierzchniowo na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przez właściwy organ do spraw ochrony środowiska.
6. Wody opadowe z terenów i obiektów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska powinny być przed wprowadzeniem do odbiorników (wody powierzchniowe, grunt) oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (separatorach) lokalizowanych na gruntach własnych inwestorów.

### **Elektroenergetyka**

#### **§ 25**

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne: 110/15kV "Stara Miłosna" i 110/15kV „Sulejówek” (poza obszarem opracowania).
2. Ustala się zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez jej budowę i rozbudowę dokonywaną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
3. Plan ustala lokalizację dodatkowych stacji trafo 15/0,4kV zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.

### **Gazownictwo.**

#### **§ 26**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia.
2. Warunki techniczne dostawy gazu oraz na budowę gazociągów ustali dostawca gazu – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Oddział w Warszawie, Mazowiecki Okręgowy Zakład Gazownictwa.
3. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
4. W ogrodzeniach należy sytuować szafkę gazową dostępną od ulicy.

### **Usuwanie nieczystości stałych i płynnych.**

#### **§ 27**

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych poza obszar opracowania.
2. Zakłada się selektywną zbiórkę odpadów; w planach zagospodarowania działek należy wyznaczać miejsce do selektywnego składowania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia .
3. Odpady płynne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego.

## **Hydrografia.**

### **§ 28**

1. Ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej ochrony przeciwpożarowej oraz przebiegów tras komunikacyjnych określonych w planie.
2. Ustala się zakaz osuszania zbiorników wodnych.
3. Istniejące ciek i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter.
4. Plan zaleca, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
5. Ustala się zachowanie funkcji istniejących rowów, do których należy zaliczyć odbiór wód pochodzących ze spływu wód powierzchniowych.

## **Ciepłownictwo.**

### **§ 29**

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu, z preferencją paliwa gazowego bądź elektryczności lub oleju niskosiarkowego; warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne ( olej lekki) jak i energię elektryczną.

## **Rozdział VI**

### **Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania.**

### **§ 30**

Plan wyznacza następujące strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:

- 1) wokół linii energetycznej 110kV ustala się strefę – 19m (odległość pozioma od osi linii do krawędzi budynku), w której obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej,
- 2) wokół linii energetycznej 220kV ustala się strefę - 20m (od m (odległość pozioma od osi linii do krawędzi budynku), w której obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej,
- 3) wokół linii energetycznej 400kV ustala się strefę - 43m (od m (odległość pozioma od osi linii do krawędzi budynku), w której obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej,
- 4) na terenach położonych w pasach oddziaływania linii elektroenergetycznych ustala się, że wszelkie zamierzenia dotyczące sytuowania obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub innych działań prowadzących do zmiany zagospodarowania terenu wymagają każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia przy współudziale specjalistów z Zakładu Energetycznego w celu określenia warunków zagospodarowania zapewniających zarówno bezpieczeństwo ludzi jak i prawidłowa pracę linii wysokiego napięcia,
- 5) w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydawanych dla obiektu położonych w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczególnych,
- 6) na terenach położonych w pasach oddziaływania drogi klasy G i GP – 40m od krawędzi jezdni, obowiązuje nakaz informowania w warunkach zabudowy i zagospodarowania

terenu o zagrożeniach w strefach uciążliwości komunikacyjnych oraz o odnośnych przepisach ochrony środowiska,

- 7) od gazociągu średniego ciśnienia budynki mieszkalne należy sytuować w odległości 1,5m, natomiast budynki użyteczności publicznej w odległości 3m od osi gazociągu,
- 8) regionalnej KUGP i KUG – 40m od krawędzi jezdni obowiązuje nakaz informowania w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o zagrożeniach w strefach uciążliwości komunikacyjnych oraz o odnośnych przepisach ochrony środowiska,

## **Rozdział VII**

### **Ustalenia konserwatorskie w zakresie dóbr kultury.**

#### **§ 31**

Plan ustala ochronę kapliczek przydrożnych.

## **Rozdział VIII**

### **Przepisy przejściowe i końcowe.**

#### **§ 32**

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, z terenu objętego planem, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

#### **§ 33**

Zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszego planu. Stawkę procentową określa się w wysokości 0% dla całego obszaru planu.

#### **§ 34**

W odniesieniu do terenów objętych planem tracą moc zapisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/27/94 Rady Gminy Halinów z dnia 10 listopada 1994r. oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXII/205/97 Rady Gminy Halinów z dnia 24 kwietnia 1997r. a także zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXIX/256/98 Rady Gminy Halinów z dnia 23 kwietnia 1998r.

#### **§ 35**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Halinów.

#### **§ 36**

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