

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia 24 czerwca 2005 roku

w sprawie: *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego KONIK NOWY – CZĘŚĆ I, gmina Halinów.*

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591,z późn. zm.), w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41 poz.,412 i Nr 11, poz. 1279, z 2000r. Nr12, poz.136, Nr109, poz.1157 i Nr120 poz.1268 oraz z 2001r. Nr5, poz.42, Nr14, poz.124, Nr100, poz.1085, Nr115, poz.1229 i Nr154, poz.1804),art. 13pkt1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U. Nr 62, poz.718, z 2001r.,Nr 46, poz.499 i z 2002r.Nr 74,poz676)oraz Uchwałami: NrV/63/99 z dnia 25 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, Nr X/143/99 Rady Gminy w Halinowie z dnia 23grudnia 1999r. w sprawie: zmian w uchwale Nr V/63/99,Nr IX/74/03Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 23maja 2003r.w sprawie: wykonania Uchwały Nr V/63/99.

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

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 zabudowy mieszkaniowo - usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
 - f) tereny zabudowy zagrodowo - mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MR/MN**,
 - g) tereny zabudowy usług komercyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **Uk**,
 - h) tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **Uk/MN**,
 - i) tereny usług komunalnych - oznaczone na rysunku planu symbolem **Ukm**,
 - j) tereny rolne - oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
 - k) tereny zieleni naturalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,
 - l) tereny zieleni leśnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**,
 - ł) tereny wód – oznaczone na rysunku planu symbolem **w**.

§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 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 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, trawiaste nawierzchnie, a także powierzchnie wodne. Powierzchnią biologicznie czynną nie jest nawierzchnia żwirowa (grysowa) lub pokryta ażurowymi płytami powierzchnia dojeżdżalnic 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 budynekami 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 wolnostojące 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 zainwestowanie, bądź będących w użytkowaniu rolniczym i leśnym,
- 14) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
 - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 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 w/w 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 i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
- 2) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 3) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 4) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z właściwym terenowo Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,

- 5) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 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) 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 m² 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 m² każda, można zabudować wyłącznie w formie zblokowanych dwóch budynków mieszkalnych w granicy,
 - e) w przypadku, gdy istniejące zainwestowanie terenu uniemożliwia zastosowanie zabudowy zblokowanej, budynki można sytuować jako wolnostojące – zachowując 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) w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KUL, KUD i KD należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej, natomiast prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KUG i KUGP jest dopuszczalne wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi,
- 8) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi, plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich,
- 9) ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) oznaczonych symbolem KUGP – 20 m
 - b) oznaczonych symbolem KUG – 15 m,
 - c) oznaczonych symbolem KUL, KUD i KD – 6 m z dopuszczeniem odstępstwa spowodowanym istniejącym zagospodarowaniem,
- 11) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum 15m od rowów melioracyjnych oraz minimum 20 m od zwartych kompleksów leśnych,
- 12) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu bądź innej linii ustalonej w planie. Ogrodzenie powinno być ażurowe, co najmniej 0,6 m od poziomu terenu, łączna powierzchnia przeszwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min.25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od górnej skarpy cieku,
- 13) w linii ogrodzeń należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 14) 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) projekt podziału terenu winien zawierać wszystkie urządzenia sieci infrastruktury technicznej, przy czym zabrania się lokalizowania w nowo wydzielanych drogach urządzeń pogarszających warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi,
 - 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.

- 15) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych,
- 16) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0 m,
- 17) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona linią przerywaną stanowi własność prywatną i nie podlega obowiązkowi przejęcia przez Gminę,
- 18) w przypadku obszarów, dla których nie wniesiono na rysunek planu propozycji podziału terenu na poszczególne działki inwestycyjne i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały, koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę inżynierską i komunikacyjną terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z zarządcą dróg przyległych do dzielonego obszaru,
- 19) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (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 Prawa budowlanego,
- 21) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych jest zabronione:
 - a) na pomnikach przyrody,
 - b) obiektach wpisanych do Rejestru Zabytków,
 - c) na budowach 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 istniejących na terenie opracowania 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) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 3) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 4) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
- 5) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 6) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 15m od krawędzi rowów melioracyjnych oraz min. 20m od granicy zwartych kompleksów leśnych,
- 7) istniejące ciek i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter (zakaz nie dotyczy robót odtworzeniowych),
- 8) zaleca się, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych – kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni,
- 9) 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 sieci gminnych po ich realizacji,
- 10) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,

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

Rozdział 3

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”, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5 m 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, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połąci w granicach 25⁰- 45⁰ oraz 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:
 - 2 m.p./ 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 800m²
 - b) dla zabudowy „zblokowanej” 450 m²,
 - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż:
 - a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 11 m 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 i „zblokowanej”) – z zastrzeżeniem na jednej działce jeden budynek mieszkalny oraz usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
 - 3) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, handlu mat. budowlanymi i węglem, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów,
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – na 2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe (licząc od poziomu gruntu istniejącego do kalenicy dachu) oraz na 11 metrów,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony,
 - 6) ustala się minimalną wielkość działek wydzielonych pod:
 - a) zabudowę wolnostojącą - 800 m²
 - b) segment w zabudowie „zblokowanej” - 600 m²
 - 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 25⁰ - 45⁰ 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 1 kondygnację użytkową,
 - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25⁰- 45⁰ 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 trzech 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 m²,
- 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 przeznaczają 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, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (max. 2 kondygnacje użytkowe - 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 25⁰ - 45⁰ 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 250 m²,
 - 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 m.p./ 100m² pow. użytkowej .

Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej

§ 14

1. Pod zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznaczają 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, 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 25⁰-45⁰ 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 m²,
- 10) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie 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: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej ,

Tereny upraw rolnych i ogrodnich

§ 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: rekreacji, turystyki i sportu – bez prawa zabudowy i wykonywania ogrodzeń (zaplecze kubaturowe dla w/w usług zgodnie 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 przeznaczają 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) zalecenie zalesiania terenów będących w użytkowaniu nieleśnym.

Tereny wód

§ 19

1. Tereny wód oznaczone zostały na rysunku planu symbolem **w**.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się zachowanie i ochronę istniejących cieków wodnych.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 20

1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) droga krajowa Nr2 oznaczone symbolem literowym KUGP, w liniach rozgraniczających 40 m, 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 35 m, 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 20 m ,
 - 4) ulice lokalne (gminne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 12 m 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 5 m, z powodu istniejącego zagospodarowania.

§ 21

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 min. 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 9 m,
 - 2) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu i o długości ponad 50 m 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 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.

§ 22

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

§ 23

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 5

Zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 24

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

§ 25

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 sukcesywnie 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

§ 26

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne: 110/15 kV "Stara Miłosna" i 110/15 kV „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 15/0,4 kV zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.

Gazownictwo

§ 27

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

§ 28

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

§ 29

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

§ 30

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 6

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 31

Plan wyznacza następujące strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:

- 1) wokół linii energetycznej 110 kV ustala się strefę – 19 m (odległość pozioma od osi linii do krawędzi budynku), w której obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej,
- 2) wokół linii energetycznej 220 kV ustala się strefę - 20 m (od m (odległość pozioma od osi linii do krawędzi budynku), w której obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej,
- 3) wokół linii energetycznej 400 kV ustala się strefę - 43 m (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 wymagania obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczególnych,
- 6) na terenach położonych w pasach oddziaływania drogi klasy G i GP – 40 m 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 7

Ustalania konserwatorskie w zakresie dóbr kultury

§ 32

Plan ustala ochronę kapliczek przydrożnych.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 33

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.

§ 34

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.

§ 35

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.

§ 36

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Halinów.

§ 37

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