

RADA MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
SEKCJA PRACOWNI  
MIASTO HALINÓW

**UCHWAŁA Nr XX/235/04  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
z dnia 25 czerwca 2004 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego JÓZEFIN w gminie Halinów przyjętego Uchwałą Nr XLV/218/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 roku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), 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 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120 poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804), art. 13 pkt 1 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, poz. 676) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27. 03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), w związku z Uchwałami Nr VII/48/03 z dnia 28 marca 2003r. Rady Miejskiej w Halinowie i Nr IX/73/03 z dnia 23 maja 2003r. Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, **Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:**

**Rozdział I  
Ustalenia ogólne**

**§1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin , w gminie Halinów.
2. Zmiana planu obejmuje obszar działek o pierwotnych numerach: **5/4, 12, 14/15, 25, 30/10, 54, 55/1, 76/10, 76/12** oznaczony na rysunku planu w skali 1 : 5000, zwany dalej rysunkiem, który stanowi załącznik do uchwały.
3. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu,
  - 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu,
  - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.
4. Na rysunku zmiany planu, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:
  - 1) granice obszarów objętych zmianą planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§2

Dla nieruchomości wymienionych w §1 pkt 2 niniejszej uchwały, ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) działka nr 54 - zabudowa mieszkaniowa, oznaczona na rysunku planu symbolem MN,
- 2) działka nr: 14/15 - zabudowa mieszkaniowo - usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolem MN/U,
- 3) działka nr 30/10 - zabudowa mieszkaniowo - usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolem MN/U oraz tereny rolne, oznaczone symbolem R i trasa komunikacyjna KUG,
- 4) działka nr 5/4, 25, 55/1 - zabudowa usługowo – mieszkaniowa, oznaczona na rysunku planu symbolem Uk/MN,
- 5) działki nr: 76/10, 76/12 - zabudowa produkcyjno-usługowo-mieszkaniowa, oznaczona na rysunku planu symbolem P/U/MN,
- 6) działka nr 12 - tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem LS.

**Rozdział II**  
**Ustalenia szczegółowe**

§3

- 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 bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek mieszkalny,
  - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12 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: gabinet lekarski lub stomatologiczny, pracownia projektowa, biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka,
  - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> 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
  - 7) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i min.650 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 16 m dla zabudowy wolno stojącej i min. 11 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 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.

## § 4

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MN/U.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
  - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
  - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika:
    - a) 3 m.p./ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej - dla obiektów usług nieuciążliwych,
    - b) 2 m.p./ działkę - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 6) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową winny posiadać powierzchnię minimum 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i min. 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 16 m, dla zabudowy wolnostojącej i min. 11 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 8) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - 9) 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, 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 w tym również tzw. uciążliwości nie normowane (np. odory) 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 i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni.

## § 5

1. Pod zabudowę usług komercyjnych z funkcją mieszkaniową, przeznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany 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,

- 11
- na jednej działce jeden budynek,
- 2) plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego ( 2 kondygnacje użytkowe- druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe),
  - 4) 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,
  - 5) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
  - 6) w strefach oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych,
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
  - 8) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 650 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej i 850 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
  - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 11m dla zabudowy bliźniaczej i min.18 m dla zabudowy wolnostojącej,
  - 10) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
  - 11) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

## § 6

1. Pod realizację zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P/U/MN.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się możliwość realizacji obiektów produkcyjnych, usługowych, produkcyjno – usługowych, baz i składów, mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z wykazem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów naturalnych i Leśnictwa oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej ,na jednej działce jeden budynek ,
  - 2) obiekty produkcyjne, o których mowa w pkt. 1 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko,
  - 3) dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizacje:
    - a) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
    - b) niezbędnej dla potrzeb lokalnych infrastruktury technicznej,
    - c) zalesianie, zadrzewianie i zakrzewianie.
  - 4) nie dopuszcza się wtórnych podziałów,
  - 5) nakazuje się ograniczenie wysokości zabudowy do 12 m od poziomu terenu do kalenicy lub przy dachach płaskich do najwyższego punktu ścian zewnętrznych,
  - 6) wszystkie inwestycje na terenie P/U/MN należy traktować jako inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska, przy zachowaniu środków technicznych zmniejszających uciążliwość oraz przy zastosowaniu rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki (zieleni izolacyjnej w pasie terenu położonego pomiędzy

ogrodzeniem, a nieprzekraczalną linią zabudowy), uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granicę działki i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,

- 7) zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych, gruntu w obszarze i na terenach przyległych,
- 8) na terenach własnych działek należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników,
- 9) na terenie każdej działki należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

### § 7

1. Tereny lasów oznaczone zostały na rysunku planu symbolem **LS**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się adaptację istniejącej zieleni i duktów leśnych,
  - 2) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

### § 8

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) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy siedliskowej do kontynuacji użytkowania z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy,
  - 3) dopuszcza się usługi: rekreacji, turystyki i sportu – bez prawa zabudowy i wykonywania ogrodzeń,
  - 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.

## Rozdział III

### Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

#### § 9

1. Ustala się konieczność zachowania rygorów bezpieczeństwa dla lokalizacji obiektów kubaturowych w pobliżu istniejących linii wysokich napięć 400kV, 220 kV i 110 kV – wg wymogów Polskiej Normy PN-E-05100-1:1998.
2. W celu określenia warunków zagospodarowania terenu na obszarach położonych w strefach ochronnych 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 współdziałaniu specjalistów z Zakładu Energetycznego lub Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. – w zależności od kompetencji.

3. Na terenie położonym wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia dla zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują odległości podstawowe zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r., Dz. U. nr 97 poz.1055). Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 lipca 1995r.
4. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do atmosfery nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza teren do którego prowadzą instalacje posiada tytuł prawny, zgodnie z art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. Nr 62, poz. 627).
5. Uciążliwość akustyczna, wynikająca z działalności usługowej i produkcyjnej obiektów, winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy ( w tym ogrodzeń) w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

#### **Rozdział IV**

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

#### **§ 10**

Dla obszaru objętego niniejszą Uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu w wysokości 0%.

#### **§ 11**

W granicach obszaru objętego niniejszą Uchwałą, traci moc Uchwała Nr XLV/218/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego Nr 275 z dnia 23 października 2002 r. poz. nr 7140), w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Józefin, z wyjątkiem ustaleń zawartych w:

- a/ Rozdziale 2: §7, §8, §9,
- b/ Rozdziale 4: §18, §19, §20, §21,
- c/ Rozdziale 5: §22, 23, 24, 25, 26, 27, 28,
- d/ Rozdziale 6: §29,
- e/ Rozdziale 7: §30.

#### **§ 12**

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Halinów.

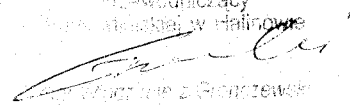
#### **§ 13**

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

#### **§ 14**

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Halinowie



Burmistrz Miasta Halinów
















# JÓZEFIN

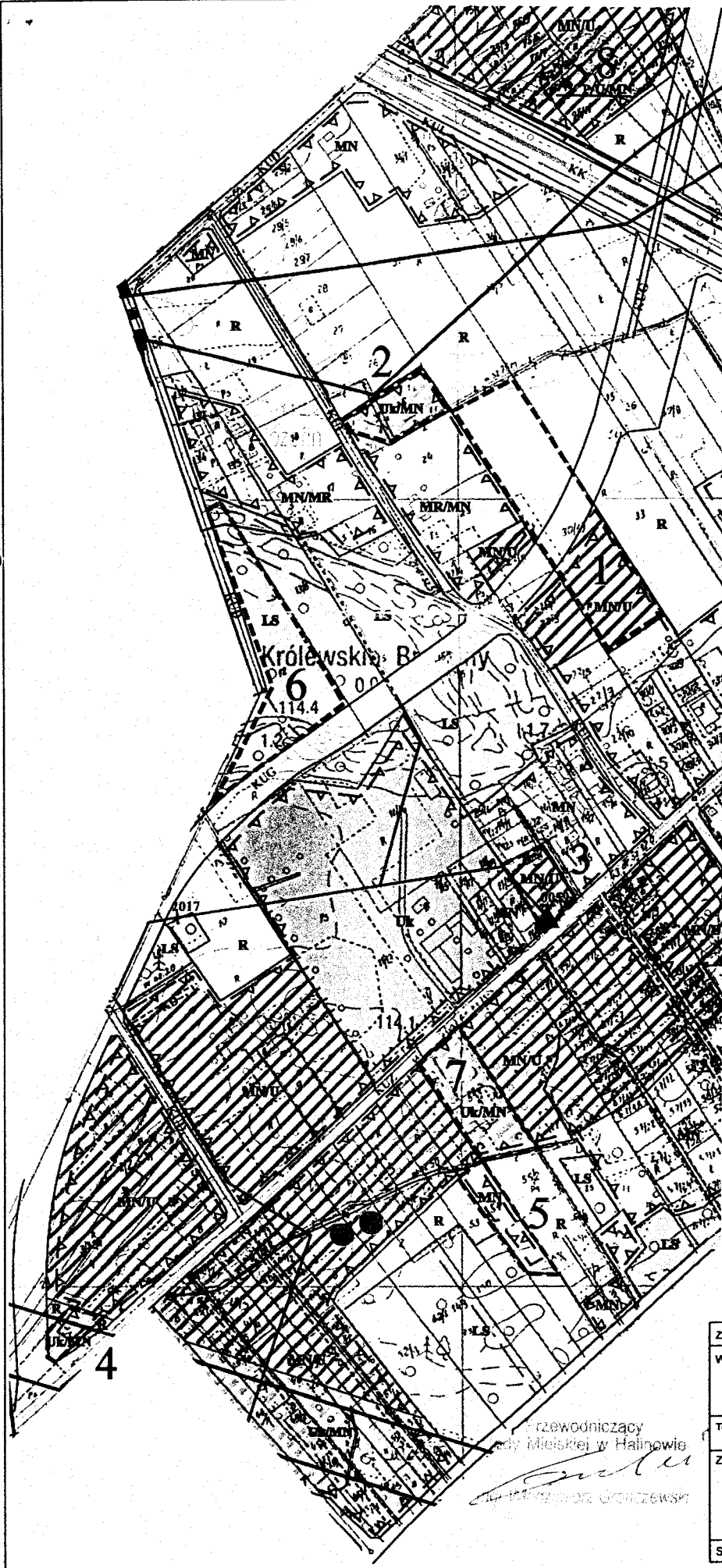
## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XX/225/04  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 25 czerwca 2004 r.

zmniejszenie ze skali 1 : 5 000

### Legenda

-  GRANICE OBSZARÓW ZMIANY PLANU
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
-  MR TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
-  MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA
-  LS TERENY LEŚNE
-  U TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH: HANDEL, GASTRONOMIA, FINANSY, WARSZTATY, DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ, HURTOWNIE, KOMUNIKACYJNE
-  U TERENY USŁUG - FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA
-  P TERENY PRODUKCYJNE
-  R TERENY ROLNE
-  LINIE ELEKTROENERGETYCZNE
-  ▲ ISTNIEJĄCE STACJE SN/mn
-  ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  K LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACJI (PUBLICZNE) KUL-DROGI GŁÓWNE, KUZ-DR. ZBIORCZE, KUL-DR. LOKALNE, KUB-DR. DOJAZDOWE, KD-CIĄGI PIESZO-JAZDOWE
-  K LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  ● POMNIKI PRZYRODY



Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Halinowie  
*[Signature]*  
mgr inż. Andrzej Gronzowski

Zamawiający	Burmistrz Miasta Halinów	
Wykonawca	<b>aarto</b> ARCHITEKTURA I URBANISTYKA Ewa Cebrzyńska - Niebudek 02-697 Warszawa, ul. Rzymowskiego 33/36	
Temat planu	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Józefin	
Zespół autorski	mgr inż. arch. Ewa Cebrzyńska - Niebudek nr OIU WA-282 mgr inż. arch. Jerzy Wojtecki nr OIU WA-312 mgr inż. arch. Paweł Niebudek nr upr.bud. MA-01403, nr MOIA MA-1516 mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk mgr inż. arch. Urszula Potapowicz-Trębacz	
Skala	1 : 5 000	Czerwiec 2004