

UCHWAŁA Nr V / 27 / 03
RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE
z dnia 21 lutego 2003r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
administracyjnego HALINÓW w gminie Halinów**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 i z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62, poz.558 i Nr 113 poz.984), 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 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

Uchwałą Nr V/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 oraz Uchwałą Nr X/143/99 z dnia 23 grudnia 1999r. w sprawie zmian w uchwale Nr V/63/99, Rada Miejska w Halinowie uchwała co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych miasta Halinów, w gminie Halinów.

§ 2

Plan uchwała 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:

- 1) Linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
- 2) Linie rozgraniczające ulic,
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- 5) Tereny zabudowy zagrodowej,
- 6) Tereny usług z zabudową mieszkaniową,
- 7) Tereny usług,
- 8) Tereny produkcyjne,
- 9) Tereny rolne,
- 10) Tereny zieleni leśnej,
- 11) Tereny kolejowe,
- 12) Oznaczenia zasięgu stanowisk archeologicznych.

§ 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 odpowiednio 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) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) 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 również nawierzchnia żwirowa (grysowa) lub pokryta ażurowymi płytami powierzchnia dojść lub dojazdów,
- 7) 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,
- 8) usługach i działalności gospodarczej nieuciąźliwej – 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,
- 9) 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,
- 10) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
 - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - stanowiska archeologiczne,

- 11) 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 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) 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, a projekt przebudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządzeniem 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, przy czym zabrania się lokalizowania w nowo wydzielanych drogach urządzeń pogarszających warunki użytkowe 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.
- 7) 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, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji,
- 8) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
- 9) ustala się następujące minimalne odległości nowej zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
 - a) oznaczonych symbolem KUZ – 15m,
 - b) oznaczonych symbolem KUL, KUD – 5m,
 - c) oznaczonych symbolem KD – 5m z dopuszczeniem odstępstwa spowodowanego istniejącym zagospodarowaniem,
- 10) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 11) w ogrodzeniu należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 12) 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,

- 13) 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 odpowiednimi służbami gminnymi oraz Zarządem Dróg,
- 14) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu oraz oznaczona KD może stanowić własność prywatną bez obowiązku przejęcia przez Gminę,
- 15) 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 powyżej 0,6m. od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów 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 5,0m. od górnej skarpy ciek,
- 16) 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,
- 17) 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,
- 18) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego,
- 19) 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 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 zabudowy w odległości mniejszej niż 20m. licząc od brzegu rzeki Długiej oraz min. 20m. od granicy lasów o powierzchni ponad 20 ha,
- 7) istniejące cieki 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 mieszkaniowo – usługowej

§ 10

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U i MN/MW/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, bliźniaczej lub w przypadku terenów podłączonych do lokalnej oczyszczalni również szeregowej i wielorodzinnej) – 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 i magazynów rzemiosła produkcyjnego,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 14,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (wraz z poddaszem użytkowym),
 - 5) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy (2 kondygnacje użytkowe),
 - 6) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji,
 - 7) 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./ 100m² pow. użytkowej - dla obiektów usług nieuciążliwych,
 - b) 2 m.p./ działkę - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1,5 m.p./ mieszkanie - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
- 8) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową wolnostojącą winny posiadać powierzchnię minimum 800 m², a dla zabudowy bliźniaczej min.600 m², szeregowej 300m² ,
- 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej min. 11 m, szeregowej 8 m,

- 10) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych, bez poddaszy użytkowych,
- 11) 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 wykroczać poza teren lokalizacji obiektu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 40% ich powierzchni,

Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach o charakterze leśnym

§ 11

1. Pod zabudowę mieszkaniową na działkach leśnych przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MNL**.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) powierzchnia nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m^2 (z tolerancją - 10%),
 - 2) wprowadza się ograniczenia powierzchni wyłączanej z produkcji leśnej do 20% powierzchni działki,
 - 3) możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego na działkach leśnych o pow. poniżej 1000 m^2 sąsiadujących z sobą, tylko w formie zabudowy bliźniaczej,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 5) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, na jednej działce jeden budynek,
 - 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) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 8) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi,
 - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 20 m,

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 12

1. Pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MN/MW .
2. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub w przypadku terenów podłączonych do lokalnej oczyszczalni również szeregowej i wielorodzinnej) – z zastrzeżeniem na jednej działce jeden budynek mieszkalny,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 14,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego, dla zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji włącznie,
 - 3) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług nieuciążliwych (np: 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 połaci w granicach 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika:
 - a) 2 m.p./ działkę - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 m.p./ mieszkanie - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - 6) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 40% jej powierzchni,
 - 8) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową wolnostojącą winny posiadać powierzchnię minimum 800 m², a dla zabudowy bliźniaczej min.600 m², szeregowej 300m² ,
 - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej min. 11 m, szeregowej 8 m,

Tereny zabudowy usługowej

§ 13

1. Pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk .
2. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formach wolnostojącej , bliźniaczej lub w przypadku terenów podłączonych do lokalnej oczyszczalni również szeregowej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 3) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35⁰-45⁰ 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) 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 .

Teren centrum usługowego

§ 14

- 1. Pod centrum usługowe przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formach wolnostojącej , bliźniaczej lub w przypadku terenów podłączonych do lokalnej oczyszczalni również szeregowej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego, dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połąci w granicach 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej o funkcjach usług bytowych, finansowych, usług kultury, handlu, gastronomii, sportu i turystyki, warsztaty drobnej wytwórczości,
 - 4) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 5) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych, służby zdrowia i oświaty,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 8) parkingi dla wszystkich obiektów powinny być zlokalizowane na terenie własnej lokalizacji wg wskaźnika 3 m.p./ 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 9) na terenie, o którym mowa w ust.1 bez istniejącego lub zaproponowanego na rysunku planu podziału na działki budowlane, do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany do przedłożenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa Urzędu Gminy, określającej:
 - a) układ projektowanych dojazdów wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
 - b) projektowany podział na działki budowlane,
 - c)usytuowanie projektowanych obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy,

Tereny usług publicznych

§ 15

- 1. Pod realizację usług publicznych przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem Up.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się adaptację istniejącej zabudowy usług oświaty, administracji i policji, zdrowia, usług pocztowych i finansowych, usług kultury, kultu religijnego,

- 2) plan dopuszcza rozbudowę i modernizację istniejących obiektów,
- 3) należy maksymalnie chronić istniejące drzewa o większych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, projekt zagospodarowania terenu winien zawierać szczegółową inwentaryzację zadrzewień wraz z ich waloryzacją,
- 4) nowo tworzone działki pod zabudowę usługową winny posiadać powierzchnię min. 1000 m²,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej

§ 16

- 1. Pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MR.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 14,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (max. 4 kondygnacje),
 - 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 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) 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 związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 7) dla zabudowy jednorodzinnej minimalna wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy wolnostojącej -800 m², dla bliźniaczej -600 m²,
 - 8) dla zabudowy zagrodowej minimalna wielkość działki 1500 m²,
 - 9) ewentualna uciążliwość winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 11) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,
 - 12) na terenie, o którym mowa w ust.1 bez istniejącego lub zaproponowanego na rysunku planu podziału na działki budowlane, do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestor jest zobowiązany do przedłożenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa Urzędu Gminy, określającej:
 - a) układ projektowanych dojazdów wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
 - b) projektowany podział na działki budowlane,
 - c) usytuowanie projektowanych obiektów i urządzeń towarzyszących, w nawiązaniu do cech terenu i istniejącej zabudowy,
 - d) obowiązek wydzielenia z powierzchni działki przeznaczonej dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej drogi dojazdowej o szer.min.4,5 m do pól uprawnych, w przypadku zaistnienia konieczności wykonania takiego dojazdu,

Tereny produkcyjno-usługowe

§ 17

1. Pod realizację zabudowy produkcyjno-usługowej przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P/U.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów kubaturowych wyznacza się wzdłuż linii usytuowanej min. 5,0m od granicy własności,
 - 2) nakazuje się ograniczenie wysokości zabudowy do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub przy dachach płaskich do najwyższego punktu ścian zewnętrznych,
 - 3) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza teren lokalizacji i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
 - 4) zakazuje się lokowania funkcji chronionych i mieszkaniowych,
 - 5) zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych, gruntu w obszarze i na terenach przyległych,
 - 6) na terenach własnych działek należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników,
 - 7) bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru należy zapewnić od strony drogi powiatowej – ul. Powstania Styczniowego,
 - 8) wody deszczowe z nawierzchni drogowych, placów postojowych winny być poddane podczyszczeniu przed odprowadzeniem do istniejących na terenie zbiorników ,
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 30% ich powierzchni.
- 10) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię min. 600 m²,

Tereny upraw rolnych i ogrodniczych

§ 18

1. Pod uprawy rolne i ogrodnicze przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R.
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) w istniejących siedliskach dopuszcza się możliwość rozbudowy i budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolną,
 - 3) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeniami,

Tereny lasów

§ 19

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 utrzymanie istniejącej zieleni i duktów leśnych,

- 3) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,
- 4) zalecenie zalesiania terenów będących w użytkowaniu nieleśnym.

Tereny użytków zielonych

§ 20

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,

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 21

1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice zbiorcze, lokalne, dojazdowe a także ciągi pieszo-jezdne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. W obszarze ustala się podstawowe ciągi komunikacyjne o funkcjach ulic zbiorczych:
 - 1) ulica Okuniewska, oznaczona symbolem KUZ – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.
3. Dla pozostałych ulic ustala się funkcje ulic lokalnych, dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych:
 - 1) ulice lokalne oznaczone symbolem KUL – min. szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - 2) ulice dojazdowe oznaczone symbolem KUD – min. szerokość w l. rozgraniczających 10 m,
 - 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD - min. szerokość w l. rozgraniczających 8 m, z dopuszczeniem min. szerokości w liniach rozgraniczających 5m z powodu istniejącego zagospodarowania.
4. W wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi należy wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m.

§ 22

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Uściślenie szerokości ulic w liniach rozgraniczających wrysowanych na rysunku planu linią przerywaną jako orientacyjne, powinno nastąpić w opracowaniach szczegółowych (danych technicznych, projektach ulic).

3. 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.

§ 23

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z głównych ulic, systemem kanalizacji deszczowej.

§ 24

1. Ustala się adaptację istniejącej komunikacji autobusowej oraz dodatkowo (w miarę potrzeb) wprowadzanie w/w komunikacji na sieć istniejących i projektowanych ulic.
2. Ustala się konieczność wykonania zatok autobusowych w rejonie przystanków.

§ 25

1. Pod parkingi wydzielone przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KP .
2. Na pozostałym obszarze 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.
3. 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.

Rozdział 5

Zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 26

1. Ustala się , że źródłem wody dla zaopatrzenia obszaru zurbanizowanego miasta Halinów dla celów komunalnych i p.poż. będzie istniejące, rozbudowane ujęcie wody w Mrowiskach, poprzez magistralę zasilającą, która przebiega w ulicach: Okuniewska, A.Mickiewicza, Powstania Styczniowego,
2. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.
3. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach,

Kanalizacja

§ 27

1. Dla terenów nie wykluczonych z zabudowy ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji bądź wywóz ze zbiorników bezodpływowych przez specjalistyczny zakład oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) kanalizacji i oczyszczalni gminnej.
2. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
3. Do czasu zrealizowania systemu gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację zabudowy zorganizowanej opartej na zbiornikach bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
4. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
5. Wody deszczowe z terenów mieszkaniowych odprowadzane będą powierzchniowo w teren.

Elektroenergetyka

§ 28

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 objętym planem).
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.
3. W planie została dokonana rezerwa terenów dla słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu, dla każdej stacji wyznacza się teren o powierzchni 2x3 m. (stacja wymaga strefy wolnej od zabudowy o promieniu 3m).

Gazownictwo

§ 29

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, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów (rozporządzenie Min. Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. – Dz.U.Nr 139).
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. W ogrodzeniach należy sytuować szafkę gazową dostępną od ulicy.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 30

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych poza obszar objęty planem.
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

§ 31

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 cieki 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

§ 32

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

§ 33

1. Plan wyklucza zabudowę mieszkaniową na terenie przylegającym do istniejących inwestycji liniowych, tj.: w odległości mniejszej niż 23 m od skraju linii wysokiego napięcia 220 kV oraz w odległości mniejszej niż 30 m od skraju linii kolejowej.

2. W decyzjach o pozwoleniu na budowę wydawanych dla obiektów położonych w korytarzu wymienionym w ust. 1, należy każdorazowo zastrzegać specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczególnych.

3. 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 prawidłową pracę linii wysokiego napięcia.

4. Na terenie położonym wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia dla zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują odległości podstawowe zgodnie z rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 lipca 1995r.

Rozdział 7

Ustalenia konserwatorskie

w zakresie dóbr kultury

§ 34

1. Na obszarze objętym opracowaniem występują obiekty pod ochroną konserwatorską:

- park oraz dwór,
- willa z działką przy ul. Mickiewicza 71,
- willa z działką przy ul. Mickiewicza 73,

2. Plan ustala ochronę konserwatorską polegającą na zachowaniu i konserwacji obiektów wymienionych w ust. 1 oraz obowiązek uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych i prac projektowych przy tych obiektach z właściwym organem d/s ochrony zabytków.

§ 35

- Dla terenów położonych na obszarze stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem oraz numerem ewidencyjnym ustala się obowiązek:
 - 1) uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) w zamierzonych działaniach inwestycyjnych należy uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych,
 - 3) wszelkie roboty ziemne (w tym roboty niwelacyjne związane z zamierzonymi inwestycjami) muszą być prowadzone pod stałym konserwatorskim nadzorem archeologicznym.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 36

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.

§ 37

Zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% dla całego obszaru planu.

§ 38

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.(Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 26 poz.846 z dnia 12.12.94r.) oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXII/205/97 Rady Gminy Halinów z dnia 24 kwietnia 1997r.(Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 35 poz.113 z dnia 11.08.97r) , a także zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXIX/256/98 Rady Gminy Halinów z dnia 23 kwietnia 1998r (Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 39 poz.131 z dnia 27.07.98r.).

§ 39

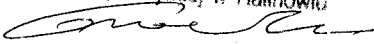
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 40

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 41

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Halinowie

mgr Włodzimierz Gronczewski

