

**UCHWAŁA Nr V / 29 / 03
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia 21 lutego 2003 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
administracyjnego ZAGÓRZE 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 wsi Zagórze , 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) Granice opracowania planu,
- 2) Linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
- 3) Linie rozgraniczające ulic,
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,
- 6) Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach o charakterze leśnym,
- 7) Tereny usług z budynkiem mieszkalnym dla właściciela,
- 8) Tereny zabudowy zagrodowej,
- 9) Tereny usług i drobnej wytwórczości,
- 10) Tereny zabudowy produkcyjnej, baz i składów,
- 11) Tereny zieleni leśnej,
- 12) Tereny rolne,
- 13) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§5

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6

Ilekroć 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 powierzchni 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 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.),
- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, głównie handlowe, służące zaspokajaniu potrzeb ludności na różnego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze,
- 10) 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,
- 11) terenach wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej, należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny ewidencyjne leśne lub rolne trwale pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu oraz przeznaczone na cele ciągów infrastruktury technicznej albo komunikacji. W odniesieniu do terenów otwartych przesłanką takiego ustalenia planu jest konieczność ochrony najcenniejszych fragmentów środowiska przyrodniczego lub jego składników,

- 12) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. zmieniające Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. dotyczące zagospodarowania Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 13) 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

§ 7

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) 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 KUGP jest dopuszczalne wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi,
- 5) 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 Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 6) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 7) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 8) 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.
- 9) Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
- a) oznaczonych symbolem KUL, KUD – 5m,
 - b) KD – 5m z dopuszczeniem odstępstwa uzasadnionego istniejącym zagospodarowaniem,
 - c) oznaczonej symbolem KUGP – 20m,
- 10) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 11) w ogrodzeniach 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 zarządcą drogi oznaczonej symbolem KUGP, jeżeli obszar przylega do tej drogi,
- 14) wody deszczowe z nawierzchni drogowych, placów postojowych na terenach produkcyjno-usługowych winny być poddane podczyszczeniu przed odprowadzeniem do istniejących na terenie zbiorników w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 15) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu może stanowić własność prywatną bez obowiązku przejścia przez Gminę,
- 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) plan wyklucza lokowanie zabudowy stałej i tymczasowej w pasach rezerw terenowych pod projektowane drogi.

§ 8

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

- 1) 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) w zasięgu „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie posesji musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca 2001r.,
- 4) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 5) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20m od brzegów rzeki Zązy oraz 5 m od większych rowów ,
- 6) 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),
- 7) 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,
- 8) 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,
- 9) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 10) 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

§ 9

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,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,

- 7/1
- 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, pracownia krawiecka itp.
 - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połąci w granicach 35° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) budynki mogą być sytuowane wyłącznie w obrębie terenów wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych 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) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 800 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej min. 600 m^2 ,
 - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej min. 11 m,
 - 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 zagrodowej

§ 10

1. Pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.
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) 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,
 - 5) dla zabudowy zagrodowej min. wielkość nowotworzonej działki winna wynosić 1500 m^2 ,
 - 6) ewentualna uciążliwość winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,

- 8) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

§ 11

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznaczają 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 oraz usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
 - 3) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz , składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego, piekarnie, pralnie i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz budowę i rozbudowę(istniejących) zakładów produkcyjnych itp.,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 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./ 100m² 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 m² dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej, a dla zabudowy bliźniaczej min. 11 m,
 - 8) 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, możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych, bez poddaszy użytkowych
 - 9) 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) istniejące na terenie zabudowy mieszkaniowej obiekty usługowe o działalności uciążliwej mogącej powodować stałe bądź okresowe uciążliwości nie normowane takie jak odory lub wzmożona uciążliwość komunikacyjna winny zmienić sposób wykorzystania na działalność nieuciążliwą.

d) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni,

Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela

§ 12

1. Pod zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk/MN .

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

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej , bliźniaczej, 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 12,5m 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 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 5) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
- 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 850 m²,
- 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 11m dla zabudowy bliźniaczej i min.18 m dla zabudowy wolnostojącej,
- 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 produkcyjno-usługowe

§ 13

1. Pod zabudowę produkcyjno-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P/U .

- 74
2. W terenie P/U dopuszcza się podział na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem istniejących i projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zachowaniem min. 20% powierzchni biologicznie czynnej (bez zabudowy, dojazdów) dla każdej działki. Wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie dojazdy od dróg oznaczonych KUD (zakaz włączeń do drogi KUGP) oraz dostęp do infrastruktury technicznej.
 3. Istniejące obiekty mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu docelowego zagospodarowania terenu.
 4. Linie zabudowy dla poszczególnych działek zostaną ustalone na podstawie przepisów szczególnych w procesie otrzymywania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
 5. Plan nakazuje ograniczenie wysokości zabudowy obiektów kubaturowych do 3 kondygnacji naziemnych, nie więcej niż 12,5m od poziomu terenu do kalenicy lub przy dachach płaskich do najwyższego punktu ścian zewnętrznych.
 6. Wszystkie inwestycje w terenie P/U należy traktować jako mogące pogorszyć stan środowiska, przy zachowaniu zasady ograniczenia uciążliwości do granic całego terenu P/U, przy zastosowaniu rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki (zieleni izolacyjnej w pasie terenu położonego pomiędzy ogrodzeniem a nieprzekraczalną linią zabudowy).
 7. Zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych, gruntu w obszarze i na terenach przyległych.
 8. Minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów winna wynosić 850 m²,

Tereny upraw rolnych i ogrodniczych

§ 14

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 dopuszczeniem rozbudowy i budowy nowych obiektów związanych z produkcją rolną,
 - 3) dopuszcza się usługi: rekreacji, turystyki i sportu – bez prawa zabudowy,
 - 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 lasów

§ 15

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

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 16

1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:
 - 1) droga ponadlokalna oznaczoną symbolem literowym KUGP o szerokości w liniach rozgraniczających 35m, obowiązuje zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę oraz włączeń ulic dojazdowych i wewnętrznych, o których mowa w § 17 ust. 3 i 4,
 - 2) ulice lokalne o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0 m i postulowanych szerokościach jezdni 6,0m, oznaczone symbolem literowym KUL na rysunku planu,
 - 3) ulice dojazdowe o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0m i postulowanych szerokościach jezdni 5,0m, oznaczone symbolem literowym KUD na rysunku planu,
 - 4) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 8 m, z dopuszczeniem min. szerokości w liniach rozgraniczających 5m z uwagi na istniejące zagospodarowanie.
2. W wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi należy wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m x 12,5m.

§ 17

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, wyklucza się możliwość wykonywania bezpośrednich wjazdów na drogę oznaczoną KUGP.

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

- 1) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić 9m,
- 2) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu i o długości ponad 50m musi mieć stworzone warunki do zawracania, przy czym plan zaleca realizację placyku manewrowego o wymiarach min. 12,5m x 12,5m,
- 3) zaleca się aby włączenie nowej ulicy do istniejącego ciągu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej, albo min. 40m od takiego włączenia.
- 4) nie dopuszcza się włączeń tych ulic do drogi oznaczonej 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.

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu grupowego (z ujęciem w Okuniewie).
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.

77

4. Ustala się, że jakość dostarczanej odbiorcom wody z sieci wodociągowej musi odpowiadać wymogom zawartych w przepisach szczególnych.

Kanalizacja

§ 21

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.
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. 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.
5. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów w ściekowych.
6. 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.

Elektroenergetyka

§ 22

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

§ 23

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.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów.
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

§ 24

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 .

Hydrografia

§ 25

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 uźbrojenie 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.
6. Plan nakazuje zachowanie istniejącego systemu drenaży odwadniającego teren – zabrania się przerywania systemu drenującego, projekty techniczne budynków należy uzgadniać z właściwym organem zarządzającym tym systemem.

Ciepłownictwo

§ 26

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

Ustalenia konserwatorskie

w zakresie dóbr kultury

§ 27

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Rejestru Zabytków.

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 28

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.

§ 29

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

§ 30

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.).

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

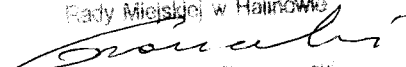
§ 32

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 33

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

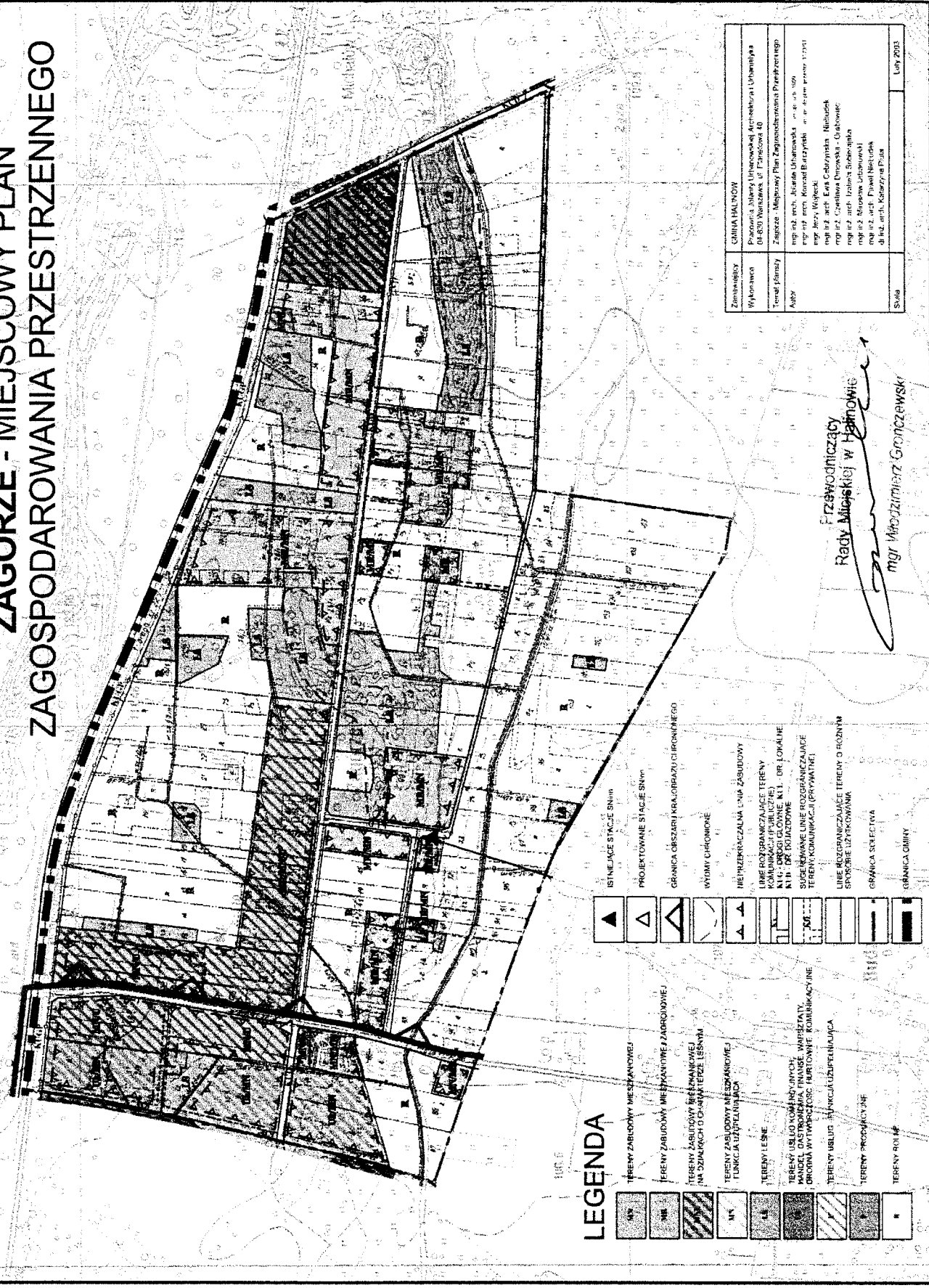
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Halinowie


mgr Włodzisław Grouzawski

RADA MIEJSKA W HALINOWIE
 ul. Szwarczkowa 13, 05-220 Halinów

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/29/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003r.

ZAGÓRZE - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LEGENDA

- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIEJSCOWYCH ZAKŁADÓW
- TERENY ZABUDOWY WIEJSKICH DZIAŁEK I TERENY LESNYCH SZARAKACH O CHARAKTERZE LESNYM
- TERENY ZABUDOWY NIEZABUDOWANEJ FUNKCJA UŻYTKOWA
- TERENY LEŚNE
- TERENY UBIŁO KRAJOWYCH MANDAT, GASTROBISKI, FINANSOWE, WAPREZYTATY, ORNAMENTY WYMIAROWE, FUNKCJE KOMUNIKACYJNE
- TERENY WILCZYCH I WYKŁADZIELNICZYCH
- TERENY PRODUKCYJNE
- TERENY ROZBUDOWY

- ISTNIEJĄCE STACJE SIATKI
- PROJEKTOWANE STACJE SIATKI
- GRANICA OBRZĘBI KRAJOWEJ CZY GOSPODARSTWA
- WYDZIAŁY DROGOWE
- HIERARCHICZNA LINA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACYJNE (SŁUPY)
- LINIE DRÓG GŁÓWNE, ALI - DR. LOKALNE I INNE DR. DOJAZDOWE
- SUGEROWANE LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACYJNE (PRZYMATNE)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓZNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- GRANICA SPECYJNA
- GRANICA GMINY

Zamawiający	GMINA HALINÓW
Wykonawca	Pracownia Inżynierska i Architekcyjna Uroplaniska 04-800 Warszawa, ul. Fryderyka 40
Tenar (Inwestor)	Zagórze - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Autor	mgr inż. arch. Jarosław Uroński mgr inż. arch. Ewa Celińska mgr inż. arch. Izabela Sobolewska mgr inż. arch. Paweł Niekucha di. inż. arch. Katarzyna Piła
Skala	1:500
	Luty 2003.

Przewodniczący
 Rady Miejskiej w Halinowie
 mgr Młodziej Graczyński