

**UCHWAŁA Nr VII / 106 / 01
RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE
z dnia 18 października 2001r.**

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

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139), art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz.74 z późn.zm.), w związku z 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 Mrowiska , 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) Obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,
- 5) Tereny zabudowy zagrodowej,
- 6) Tereny usług ,
- 7) Tereny rolne,
- 8) Tereny zieleni leśnej,
- 9) Projektowane stacje transformatorowe,
- 10) Oznaczenia zasięgu stref ochronnych wokół obiektów i urządzeń uciążliwych,
- 11) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 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

Ileokroć 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 taką część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną zagospodarowaną jako tereny zielone lub wodne,
- 7) 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.),
- 8) 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,
- 9) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
 - ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. dotyczącym zagospodarowania Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 43,poz.149), a także te które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne),
 - stanowiska archeologiczne,
- 10) ileokroć na rysunku planu lub w tekście planu dany teren ma oznaczone przeznaczenie przy pomocy kilku symboli , to należy rozumieć, że zgodnie z określoną kolejnością zapisu preferencją, na w/w terenie mogą występować jednocześnie wszystkie odpowiadające przeznaczeniom funkcje.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 8

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

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
- 2) 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 Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 5) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 6) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 7) 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.
- 8) 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,
- 9) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
- 10) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich,
- 11) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy, od rowów melioracyjnych 15m., od rzek 20m., od ściany lasu 20 m o ile na rysunku planu nie zostały określone inne, nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 12) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu bądź innej linii ustalonej w planie. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej 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 cieku,

- 331
- 13) w linii ogrodzenia należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
 - 14) 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,
 - 15) 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,
 - 16) w przypadku obszarów, dla których nie wniesiono na rysunek planu propozycji podziału terenu na poszczególne działki inwestycyjne i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały, koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę inżynierską i komunikacyjną terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami gminnymi oraz Zarządem Dróg,
 - 17) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona linią przerywaną stanowi własność prywatną i nie podlega obowiązkowi przejęcia przez Gminę, przy zachowaniu zasady, że są to drogi powszechnego korzystania,
 - 18) umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych,
 - 19) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania,
 - 20) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego,

§ 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 odpowiednich władz na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z programem zagospodarowania lasów należących do indywidualnych właścicieli,
- 2) w zasięgu „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie posesji musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 43.poz.149 oraz z 2000r. Nr 93 poz. 911),
- 3) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzonych nawierzchni,

- 4) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 5) 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,
- 6) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 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 tworamami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 10

- 1. Pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN .
- 2. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek mieszkalny,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5m 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) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - 5) 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,

- 33
- 6) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 700 m² dla zabudowy bliźniaczej i min. 1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i 11m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 9) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 11

1. Pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przeznaczają się tereny oznaczone 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) 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) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - 6) jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala lokalizację:
 - a) budynków inwentarskich i gospodarczo-składowych w ilości maksymalnej trzech na działce,
 - b) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - 7) dla zabudowy zagrodowej wielkość nowotworzonej działki winna się zawierać w granicach 1500-2500 m²,
 - 8) ewentualna uciążliwość winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 9) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 10) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,

Tereny zabudowy usługowej

334

§ 12

1. Pod zabudowę usługową przeznaczają 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 szeregowej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 10m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (2 kondygnacje użytkowe- druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe),
 - 3) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° 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 m^2 ,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 8m,
 - 9) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika:
 - a) $3\text{ m.p./}100\text{m}^2$ pow. użytkowej dla obiektów handlu detalicznego
 - b) $6\text{ m.p./}1000\text{m}^2$ pow. użytkowej dla obiektów magazynowo-składowych, hurtowni itp.

Tereny usług technicznych

§ 13

1. Pod tereny usług technicznych przeznaczają się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **Ut**.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ut** przeznaczone są pod obiekty i urządzenia ujęcia wody dla celów bytowych i technologicznych z dopuszczeniem modernizacji sieci i urządzeń przy zachowaniu przepisów szczególnych.
3. Wyznacza się strefę bezpośredniej ochrony sanitarnej wokół ujęcia wody zgodnie z rysunkiem planu.

Tereny upraw rolnych i ogrodniczych

§ 14

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) na terenach istniejącej zabudowy siedliskowo-gospodarczej ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę siedliskową – po jednym mieszkaniu na każdej z istniejących działek, przy jednoczesnym zakazie ich wtórnych podziałów,
 - 3) na terenach rolniczych dopuszcza się usługi rekreacji, turystyki i sportu (np. golf, jeździectwo) – bez prawa zabudowy,
 - 4) zaplecze kubaturowe dla w/w usług, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeniami,

Tereny lasów

§ 15

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

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 16

1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice zbiorcze, lokalne i dojazdowe a także ciągi pieszo-jezdne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu,
2. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne :
 - 1) ulica, oznaczona symbolem KUZ – szer. w liniach rozgraniczających 20 m,
 - 2) ulice dojazdowe oznaczone symbolem KUD – min. szer. w l. rozgraniczających 10 m,
 - 3) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD - min. szer. w l. rozgraniczających 8 m.

§ 17

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 zachowanie 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 źródłem wody dla zaopatrzenia obszaru objętego planem będzie istniejące, ujęcie wody oznaczone na rysunku planu symbolem Ut1.
2. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach.

Kanalizacja

§ 21

1. Dla terenów nie wykluczonych z zabudowy ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji bądź wywóz ze zbiorników bezodpływowych przez specjalistyczny zakład oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) kanalizacji i oczyszczalni .
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 o lokalne oczyszczalnie .
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

§ 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 zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych niskiego i średniego napięcia od istniejących systemów , w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

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 – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. Oddział w Warszawie Mazowiecki Okręgowy Zakład Gazownictwa.
3. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
4. W ogrodzeniach należy sytuować szafkę gazową dostępną od ulicy.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 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 .
3. Odpady płynne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego.

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 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

§ 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.

- 1. 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) przeprowadzania archeologicznych prac ratowniczych na koszt inwestora,
 - 3) w zamierzonych działaniach inwestycyjnych należy uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych,
 - 4) wszelkie roboty ziemne (w tym roboty niwelacyjne związane z zamierzonymi inwestycjami) muszą być prowadzone pod stałym konserwatorskim nadzorem archeologicznym.

§ 28

Ustalenia konserwatorskie
w zakresie dóbr kultury

Rozdział 7

- 1. Plan wyznacza następujące strefy ochronne oraz strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:
 - a. wprowadzanie ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b. rolnicze wykorzystanie ścieków,
 - c. przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych,
 - d. stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
 - e. budowa dróg publicznych,
 - f. wydobywanie kopalin,
 - g. wykonywanie robot melioracyjnych i wykopów ziemnych,
 - h. wykonywanie odwodnień budowlanych i górnictw,
 - i. lokalizowanie zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
 - j. lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - k. urządzanie parkingów i obozowisk,
 - l. lokalizowanie nowych ujęć wody,
 - m. lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt.
- 2) wokół ujęcia wody obowiązują strefa ochrony pośredniej o promieniu 30 m od granicy ogrodzonej strefy bezpośredniej, w której obowiązuje zakaz:
 - a. wprowadzanie ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b. rolnicze wykorzystanie ścieków,
 - c. przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych,
 - d. stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
 - e. budowa dróg publicznych,
 - f. wydobywanie kopalin,
 - g. wykonywanie robot melioracyjnych i wykopów ziemnych,
 - h. wykonywanie odwodnień budowlanych i górnictw,
 - i. lokalizowanie zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
 - j. lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - k. urządzanie parkingów i obozowisk,
 - l. lokalizowanie nowych ujęć wody,
 - m. lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt.

§ 27

Strefy ochronne i strefy uciążliwości

Rozdział 6

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29

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.

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Halinowie.

§ 33

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 34

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

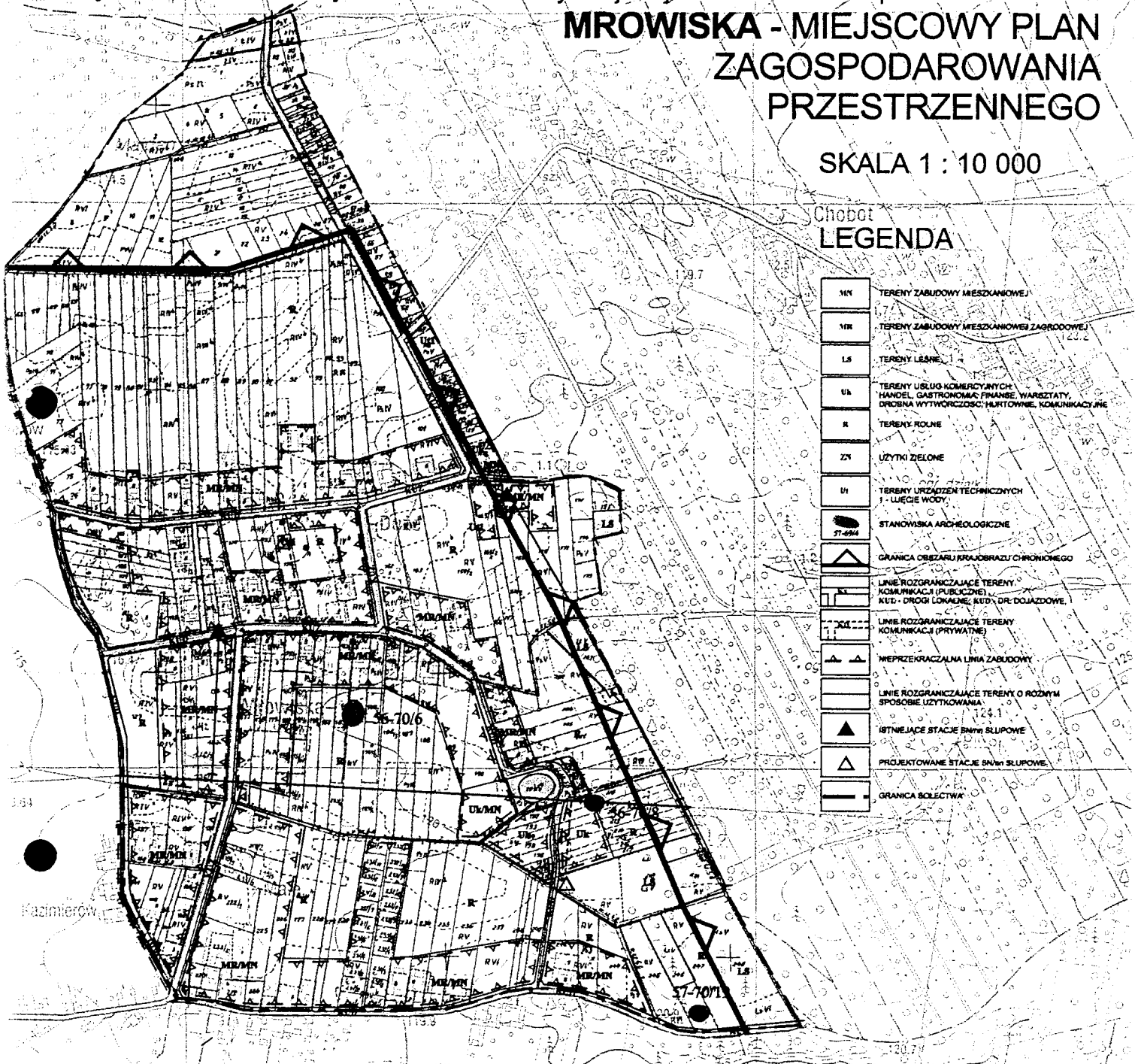
Przewodniczący Rady Miejskiej


Tomasz Kostyra

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/106/01 Rady Miejskiej Halinów z dnia 18 października 2001 r.

MROWISKA - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 10 000

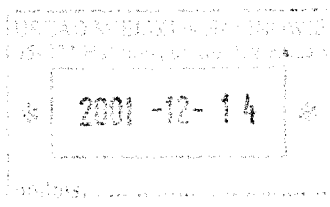


Chobot LEGENDA

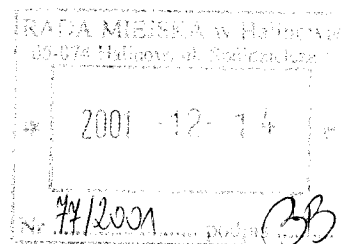
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
- TERENY LEŚNE
- TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
HANDEL, GASTRONOMIA, PRANIE, WARSZTATY,
DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ, HURTOWNE, KOMUNIKACYJNE
- TERENY ROLNE
- UŻYTKI ZIELONE
- TERENY URZĄDZEK TECHNICZNYCH
1 - WŁOZIE WODY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA OBEZRAJU KRAJOBRAZU CHRONIONEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
KOMUNIKACJI (PUBLICZNE)
KUL. - DROGI LOKALNE, KEDY DR. DOŁĄZDOWE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
KOMUNIKACJI (PRYWATNE)
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
SPOSÓBIE UŻYTKOWANIA
- ISTNIEJĄCE STACJE ŚNOWNI SŁUPOWE
- PROJEKTOWANE STACJE ŚNOWNI SŁUPOWE
- GRANICA SOŁECTWA

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

[Handwritten signature]



Warszawa, dnia 11 grudnia 2001 r.

**Rozstrzygnięcie nadzorcze**

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

Uchwały Nr VII/107/01 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 rok w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Chobot w gminie Halinów.

Uzasadnienie

Wskazany w osnowie orzeczenia Uchwałą Rada Miejska w Halinowie uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Chobot.

Przedmiotowa Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 12 listopada 2001 r.

W załączonej dokumentacji planistycznej brak jest zawiadomienia właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny może być naruszony ustaleniami planu - o terminie wyłożenia projektu planu, co narusza zapis art. 18 ust. 2 pkt 5 lit. „a” ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Zgodnie z tym przepisem zarząd gminy zawiadamia na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny może być naruszony ustaleniami planu.

Obowiązek ten jest niezależny od ogłoszeń i obwieszczeń (art. 18 ust. 2 pkt 1), a jego naruszenie może spowodować stwierdzenie nieważności uchwały rady gminy (R. Hauser i inni: „Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z komentarzem i przepisami wykonawczymi” WP, Warszawa 1995 r. str. 61). Zgodnie bowiem z art. 27 ust. 1 w/w ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie trybu postępowania oraz właściwości organów określonych w art. 18 powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Ponadto w zapisach § 10 ust. 2 pkt 10 lit. „b”, § 12 ust. 2 pkt 3 oraz § 30 ust. 1 Uchwały użyto pojęcie „strefa ochronna”, które w użytych tu znaczeniu nie występuje w przepisach od 1 stycznia 1998 r. W przypadku, gdy uciążliwe oddziaływanie na środowisko nie może być wyeliminowane, tworzy się tzw. obszar ograniczonego użytkowania na zasadach określonych w art. 71 ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (j. t. Dz. U. z 1994 r. Nr 49, poz. 196 z późn. zm.) czy też art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).

W § 30 Uchwały wyznaczono strefę ochronną wokół linii energetycznej 400 kV oraz wprowadzono obowiązek każdorazowego uzgadniania wszelkich działań zmierzających do zmiany zagospodarowania terenu w jej obrębie w zakresie zasad i warunków zagospodarowania z jednostkami energetycznymi.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 w/w ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, jeżeli mimo zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych nie mogą być wyeliminowane uciążliwe oddziaływania na środowisko to dla oczyszczalni ścieków, składowisk odpadów komunalnych, tras komunikacyjnych, kompostowni, lotnisk, linii i stacji elektroenergetycznych oraz obiektów radiokomunikacyjnych i innych tworzy się obszar ograniczonego użytkowania, jednakże - zgodnie z ust. 3 i 4 tego przepisu - tworzy go wojewoda albo rada powiatu. Natomiast zgodnie z ust. 5 tegoż przepisu ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu, ustalone w przepisach tworzących obszary ograniczonego użytkowania uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Stąd też zapis § 30 wyznaczający strefę ochronną wokół linii energetycznej narusza w/w przepisy art. 71 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska.

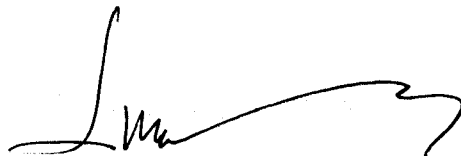
Dodatkowo w § 31 pkt 2 Uchwały ustalono zasady finansowania prac archeologicznych na obszarze stanowiska archeologicznego. Zdaniem organu nadzoru przedmiot ten nie mieści się w zakresie ustaleń planu, wyznaczonymi granicami art. 10 ust. 1 w/w ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a dodatkowo jest sprzeczny z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 z późn. zm.).

Rada Miejska kwestionowanym przepisem postanowiła, że przeprowadzanie archeologicznych prac ratowniczych ma się odbywać na koszt inwestora. Natomiast zgodnie z art. 23 ust. 3 w/w ustawy o ochronie dóbr kultury, to właśnie właścicielowi lub użytkownikowi nieruchomości należy się odszkodowanie od zlecającego prace za szkody wyrządzone w związku z zabezpieczeniem stanowisk lub badaniami.

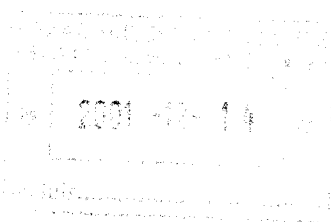
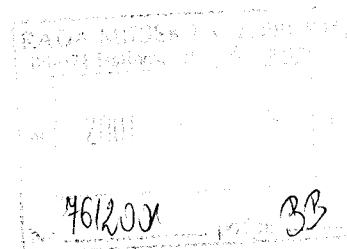
Mając na uwadze powyższe ustalenia należy uznać, że Rada Miejska w Halinowie przy podejmowaniu przedmiotowej Uchwały w sposób istotny naruszyła szereg w/w przepisów, stąd też orzeczono, jak na wstępie.

Od niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego służy skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od daty doręczenia.

Jednocześnie organ nadzoru informuje, że zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym niniejsze rozstrzygnięcie wstrzymuje z mocy prawa wykonanie uchwały w zakresie objętym rozstrzygnięciem, z dniem jego doręczenia.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'L' followed by a series of connected loops and a final horizontal stroke that tapers to a point on the right.

LEX-S.0911-31/01

Rada Miejska
w Halinowie

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania

Na podstawie art. 91 ust. 2 i 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.), z a w i a d a m i a się o wszczęciu postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały Nr VII/107/01 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Chobot w gminie Halinów.

Przyczyną wszczęcia postępowania jest naruszenie przez Radę Miejską w Halinowie następujących przepisów:

- 1) art. 18 ust. 2 pkt 5 lit „a” ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn.zm.) tj. naruszenie procedury planistycznej poprzez brak pisemnego zawiadomienia o terminie wyłożenia projektu planu właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny mógł być naruszony ustaleniami planu;
- 2) art. 10 ust. 1 w/w ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym poprzez przekroczenie granic upoważnienia wynikającego z tego przepisu w ten sposób, że w § 31 pkt 2 uchwały określono zasady finansowania prac archeologicznych, czego art. 10 nie przewiduje, które są dodatkowo sprzeczne z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 z późn. zm.);
- 3) art. 71 ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. z 1994 r., Nr 49, poz. 196 z późn. zm.) poprzez ustanowienie przez Radę Miejską strefy ochronnej wokół linii energetycznej 400 kV, (§ 30 uchwały), co zostało pomyłone z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, który tworzy inne organy (wojewoda lub rada powiatu).