

**UCHWAŁA Nr VII / 107 / 01
RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE
z dnia 18 października 2001r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
administracyjnego CHOBOT 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 Miejskiej w Halinowie uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Chobot , w gminie Halinów.

§2

Plan uchwala się w granicach ustalonych na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1: 5000, który jest integralną częścią planu (załącznik Nr 1 do uchwały).

348

§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 mieszkaniowo-usługowe,
 - 7) Tereny usług publicznych,
 - 8) Tereny zabudowy lotniskowej
 - 9) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - 10) Tereny produkcyjno-przemysłowe,
 - 11) Tereny rolne,
 - 12) Tereny zieleni leśnej,
 - 13) Strefa możliwego rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, turystyki i sportu ,
 - 14) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 15) Granice 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.

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekcroć 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) 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,
- 10) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
 - ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. dotyczącym zagospodarowania Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr161, poz. 2363), a także te które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne),
 - 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.

350

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 Urządzeń Wodnych,
- 5) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 6) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 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,
- 8) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
- 9) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą,
- 10) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy, od rowów melioracyjnych 5m., od rzek 20m., od ściany lasu 20 m o ile na rysunku planu nie zostały określone inne, nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 11) 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,
- 12) w linii ogrodzenia należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,

- 351
- 13) 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,
 - 14) 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,
 - 15) w przypadku zamiarów inwestorskich różnych od postulatów parcelacji wrysowanych na rysunku planu, ale zgodnych z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu będą wydane po uprzednim sporządzeniu przez występujących, koncepcji parcelacji w skali 1:1000, z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej każdej nowotworzonej działki,
 - 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,
 - 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) 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,
- 4) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,

- 5) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
- 6) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 7) istniejące ciek i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter (zakaz nie dotyczy robót odtworzeniowych),
- 8) zaleca się, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych – kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni,
- 9) wprowadza się ochronę wód podziemnych i naziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 10) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 11) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej jako pełniących funkcje przyrodnicze i ochronne, oczyszczające powietrze i pochłaniające hałas,

352

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

§ 10

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy (2 kondygnacje użytkowe),
 - 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,

- 353
- 6) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową winny posiadać powierzchnię minimum 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 11 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 8) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - 9) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych, bez poddaszy użytkowych
 - 10) obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu w tym również tzw. uciążliwości nie normowane (np. odory) lub pogarszających stan środowiska (w rozumieniu przepisów szczególnych),
 - b) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni,

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 11

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,
 - 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,
 - 6) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 11 m 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,

354

Tereny produkcyjno-usługowe

§ 12

1. Pod realizację zabudowy produkcyjno-usługowej przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**.

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

1) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej i usługowej jako przeznaczenie podstawowe,

2) plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z wykazem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, usługi, o których mowa w pkt. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko,

3) uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza teren lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,

4) plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

5) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 15m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,

6) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

7) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,

8) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów:

a) dla zabudowy wolnostojącej 850 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej 450 m²,

10) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż :

a) 18m, dla zabudowy wolnostojącej,

b) 11 m, dla zabudowy bliźniaczej,

11) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,

12) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej,

Tereny usług publicznych

§ 13

1. Pod realizację funkcji usług publicznych przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**.

2. Dla obszarów o których mowa w ust.1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, administracji, finansów, turystyki, rekreacji i wypoczynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dla nowo realizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość 15 m od poziomu terenu,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych lub szkodliwych dla środowiska,
- 3) potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika ok. 30m.p./ 1000 m² pow. użytkowej,
- 4) na terenie każdej działki należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
- 5) 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,

355

Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

§ 14

1. Pod realizację zabudowy mieszkaniowej 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 zagrodowej,
- 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 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 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 letniskowej

356

§ 15

1. Pod zabudowę letniskową przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MNT**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) plan ustala adaptację istniejącej zabudowy letniskowej i możliwość realizacji nowej zabudowy,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 10,0m. w kalenicy licząc od poziomu terenu (max. 1,5 kondygnacji),
 - 3) wielkość nowo wydzielanych działek ustala się na poziomie 1500-3000m²,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 80% jej powierzchni,
 - 5) plan dopuszcza możliwość realizacji garaży wolnostojących lub zestawionych bliźniaczo o max. wysokości w kalenicy 4,0m.

Tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej

§ 16

1. Pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **O**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) plan ustala adaptację istniejącej zabudowy rekreacyjnej i możliwość realizacji nowej zabudowy,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 8,0m. w kalenicy licząc od poziomu terenu ,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 85% jej powierzchni,

Tereny upraw rolnych i ogrodnich

§ 17

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 siedliskowej 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

§ 18

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

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 19

1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice zbiorcze, lokalne i ciągi pieszo-jezdne wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, w podziale na:
 - 1) ulice zbiorcze o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 20,0 m oznaczone symbolem literowym KUZ na rysunku planu,
 - 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) ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolem KD o szerokościach w liniach rozgraniczających 5 – 9 m.

§ 20

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.
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. 10x12m,
 - 3) włączenie nowej ulicy do istniejącego ciągu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej, albo min. 40m od takiego włączenia.
4. 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.

§ 21

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

358

§ 22

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

§ 23

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie zaopatrywany z wodę z wodociągu grupowego (z ujęciem w Mrowiskach).
2. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach.
3. Ustala się, że jakość dostarczanej odbiorcom wody z sieci wodociągowej musi odpowiadać wymogom zawartych w przepisach szczególnych.

Kanalizacja

§ 24

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.
3. Plan dopuszcza realizację zabudowy opartej o lokalne oczyszczalnie i gromadzenie ścieków w 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

§ 25

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 sieci elektroenergetycznych kablowych niskiego i średniego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

35d

Gazownictwo

§ 26

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.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 27

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

§ 28

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.
6. Ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu na koszt inwestora. Projekt przebudowy należy uzgodnić z Woj. Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

360

Ciepłownictwo

§ 29

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

Strefy ochronne i strefy uciążliwości

§ 30

1. Plan wyznacza strefy ochronne wokół linii energetycznej 400 kV oznaczone na rysunku planu. Konieczne jest zachowanie min. 43m. odległości pomiędzy osią linii a zabudową przeznaczoną na stały pobyt ludzi.
2. Wszelkie zagospodarowanie w obrębie strefy należy uzgodnić z Polskimi Sieciami Energetycznymi Centrum Sp.z o.o.
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 współdziałaniu specjalistów z Zakładu Energetycznego w celu określenia warunków zagospodarowania zapewniających zarówno bezpieczeństwo ludzi jak i prawidłową pracę linii wysokiego napięcia.

Rozdział 7

361

Ustalenia konserwatorskie

w zakresie dóbr kultury

§ 31

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.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 32

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.

§ 33

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.

§ 34

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.

§ 35

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Halinowie.

362

§ 36

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

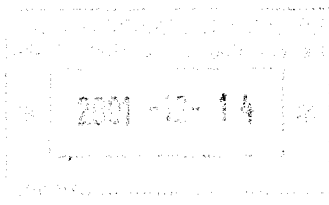
§ 37

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

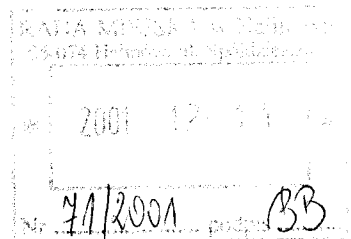
Przewodniczący Rady Miejskiej


Tomasz Kostyra

LEX-S.0911-32/01



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/108/2001 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Grabina w gminie Halinów w części tj. § 27 uchwały.

Uzasadnienie

Wskazaną w osnowie orzeczenia uchwałą Rada Miejska w Halinowie postanowiła uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Grabina.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją planistyczną została doręczona Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 12 listopada 2001 roku.

W § 27 uchwały wyznaczono strefy ochronne oraz strefy uciążliwości na terenach położonych obok drogi regionalnej, linii kolejowej oraz elektroenergetycznych. Zdaniem organu nadzoru taki zapis narusza treść 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). 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 organizowanego użytkowania, jednakże - zgodnie z ust. 3 i 4 tego przepisu - tworzy go Wojewoda lub rada powiatu. Natomiast zgodnie z ust. 5 art. 71 ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenu ustalone w przepisach tworzących obszary ograniczonego

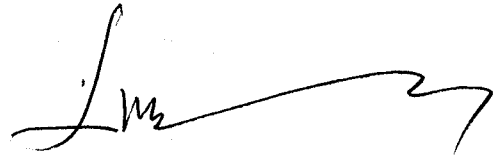
użytkowania uwzględnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo należy zauważyć, że w treści § 31 uchwały nie podaje się miejsca publikacji zmienionych przepisów gminnych.

Mając na uwadze powyższe orzeciono jak na wstępie.

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od daty otrzymania.

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.

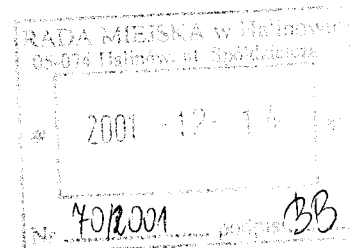
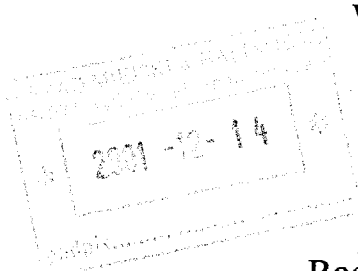
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by 'M' and a long horizontal stroke ending in a small hook.

367

WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 07 grudnia 2001 r.

LEX.S.0911-32/2001



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/108/2001 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Grabina w gminie Halinów w części tj. § 27 Uchwały.

Przyczyną wszczęcia postępowania jest naruszenie przez Radę Miejską w Halinowie przepisu 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 wyznaczenie w § 27 Uchwały strefy ochronnej oraz strefy uciążliwości przy drogach, liniach energetycznych oraz linii kolejowej, co zostało pomyłone z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, który jednak tworzą inne organy (wojewoda lub rada powiatu).