

**UCHWAŁA Nr VII / 108 / 01
RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE**

z dnia 18 października 2001r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
administracyjnego GRABINA 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

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Grabina , 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).

§3

368

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 3) wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,
- 4) warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych,
- 5) lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej kołowej,
- 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
 - 2) Linie rozgraniczające ulic,
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,
 - 5) Tereny zabudowy zagrodowej,
 - 6) Tereny usług i drobnej wytwórczości,
 - 7) Tereny zabudowy produkcyjnej, baz i składów,
 - 8) Tereny zieleni leśnej,
 - 9) Tereny rolne,
 - 10) Tereny kolejowe,
 - 11) Tereny urządzeń elektroenergetycznych i technicznych,
 - 12) Oznaczenia zasięgu stref ochronnych wokół obiektów i urządzeń uciążliwych.

§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.

§ 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) 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 KUG jest dopuszczalne wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi,
- 5) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą,
- 6) 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,
- 7) ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
 - a) oznaczonych symbolem KUL, KUD i KD – 5m ,
 - b) oznaczonej symbolem KUG – 20m,
- 8) usytuowanie zabudowy powinno być realizowane w odległości min. 15m od rowów melioracyjnych , natomiast od ściany lasu 20 m ,
- 9) ustala się możliwość podziału terenu na działki budowlane 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.
- 10) 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.

- 11) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu , natomiast ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 5,0m. od górnej skarpy cieku,
- 12) w linii ogrodzeń należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 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) 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 Zarządcą dróg przyległych do dzielonego obszaru,
- 15) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona linią przerywaną stanowi własność prywatną i nie podlega obowiązkowi przejęcia 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.

372

§ 9

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) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 4) 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),
- 5) 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,
- 6) 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,

- 7) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 8) 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.

373

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela

§ 10

1. Pod zabudowę produkcyjno-usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P/U/MN.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy produkcyjnej i usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej lub bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek mieszkalny,
 - 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, od wyniku których uzależnia się możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego dla właściciela,
 - 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 35⁰-45⁰ 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 1000 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 700 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) zakaz lokalizacji wjazdów na działki od drogi oznaczonej symbolem KUG,
- 13) 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 ,
- 14) 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 zarządcą drogi wojewódzkiej,

374

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

§ 11

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przewidziane są 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 jednorodzinnej – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego ,
 - 5) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy (2 kondygnacje użytkowe),
 - 6) 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,
 - 7) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową winny posiadać powierzchnię minimum 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 700m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 11m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 9) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - 10) 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

11) obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:

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

375

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 12

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) 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,
 - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35^0 - 45^0 oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika : 2 m.p./ działkę ,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i min. 700 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 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

376

§ 13

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) 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,
 - 6) dla zabudowy zagrodowej wielkość nowotworzonej działki winna się zawierać w granicach 1500-2500 m²,
 - 7) ewentualna uciążliwość winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 9) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,

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 bez prawa rozbudowy,

- 377
- 3) dopuszcza się usługi: rekreacji, turystyki i sportu – bez prawa zabudowy i wykonywania ogrodzeń (zaplecze kubaturowe dla w/w usług zgodnie z rysunkiem planu),
 - 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 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

§ 16

1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:
 - 1) drogę ponadlokalną oznaczoną symbolem literowym KUG o min. szerokościach w liniach rozgraniczających 40,0m, , 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) dojazdy (drogi prywatne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 5 – 9 m.

§ 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, dojazdy te nie mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej KUG oraz przecinać tej drogi.
3. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej ulicy dojazdowej, musi ona odpowiadać następującym warunkom:

- 378
- 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) zaleca się aby włączenie nowej ulicy do istniejącej drogi KUZ przeprowadzić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej, albo min. 40m od takiego włączenia,
 - 4) nie dopuszcza się włączeń tych ulic do drogi oznaczonej KUG,
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.

§ 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 Mrowiskach).
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.

Kanalizacja

37

§ 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. Plan dopuszcza realizację zabudowy opartej o zbiorniki bezodpływowe lokalizowane w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. 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.
4. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
5. 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 w oparciu o rozbudowaną sieć średniego ciśnienia.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą gazu, a klientem.
3. Warunki jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa aktualne Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu.
4. 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.
5. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
6. W ogrodzeniach należy sytuować szafkę gazową dostępną od ulicy.

§ 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.

Strefy ochronne i strefy uciążliwości**§ 27**

Plan wyznacza następujące strefy ochronne oraz strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:

- 1) na terenach położonych w pasach oddziaływania drogi regionalnej KUG – 20m od krawędzi jezdni obowiązuje nakaz informowania w warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu o zagrożeniach w strefach uciążliwości komunikacyjnych oraz o odnośnych przepisach ochrony środowiska,
- 2) na terenach położonych w określonych na rysunku planu pasach oddziaływania istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, tworzących w zależności od ich przeznaczenia lokalne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów i wydzielen planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi, jak i prawidłową pracę linii wysokiego napięcia. Konieczne jest zachowanie następujących odległości pomiędzy osią linii a zabudową przeznaczoną na stały pobyt ludzi:
 - linie 400kV – odległość ok.43m.,
 - linie 110 kV – odległość ok.19m.,
 powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami wykonawczymi do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad ochrony przed elektromagnetycznym polem nie jonizującym (Dz.U.Nr 25,poz.101 z 1980r.).
- 3) plan ustala strefę uciążliwości linii kolejowej – 80 m. od skrajnego toru,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej w odległości mniejszej niż 80 m od skrajnego toru linii kolejowej,
- 5) plan dopuszcza lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 40 m od osi torów PKP, pod warunkiem stosowania odpowiednich zabezpieczeń antyhałasowych, przed drganiem i przed zanieczyszczeniem powietrza (zieleni izolacyjna).
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych na obszarach przyległych do terenów PKP powinna spełniać warunki określone w aktualnym Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych.

Rozdział 7**Ustalenia konserwatorskie****w zakresie dóbr kultury****§ 28**

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

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 związanej 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

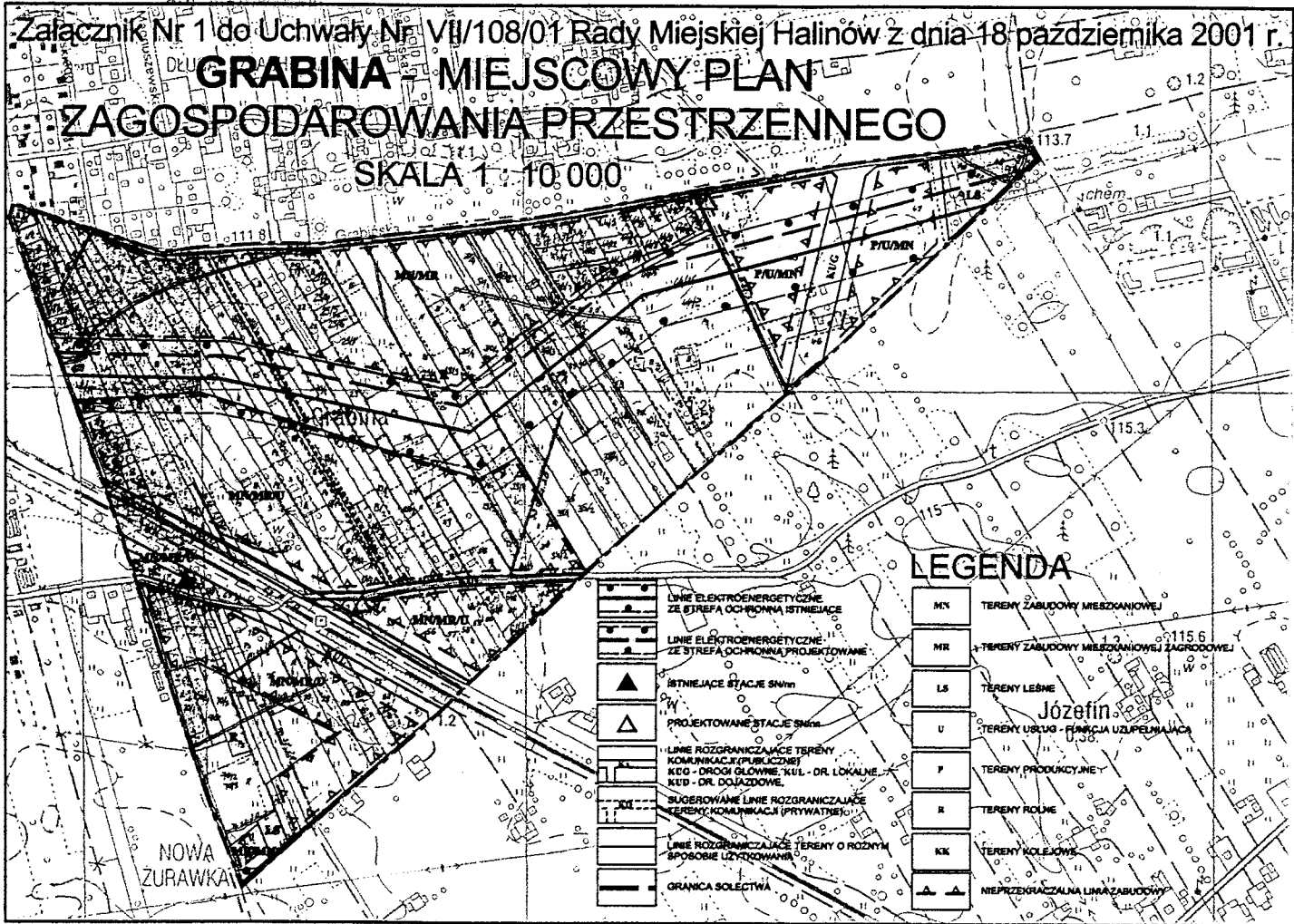

Tomasz Kostyra

RADA MIEJSKA W HALINOWIE
05-074 Halinów, ul. Spółdzielcza 1

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/108/01 Rady Miejskiej Halinów z dnia 18 października 2001 r.

GRABINA - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 10 000

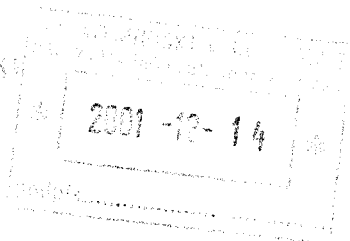


LEGENDA

	LINE ELEKTROENERGETYCZNE ZE STREFĄ OCHRONNĄ ISTNIEJĄCE		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	LINE ELEKTROENERGETYCZNE ZE STREFĄ OCHRONNĄ PROJEKTOWANE		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ
	ISTNIEJĄCE STACJE ŚNIEŻY		TERENY LEŚNE
	PROJEKTOWANE STACJE ŚNIEŻY		TERENY USŁUG - FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACJI (PUBLICZNEJ) KUL - DR. GŁÓWNE, KUL - DR. LOKALNE, KUL - DR. DOJAZDOWE		TERENY PRODUKCYJNE
	SUGEROWANE LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACJI (PRYWATNEJ)		TERENY ROLNE
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA		TERENY KOLEJOWE
	GRANICA SOLECTWA		NIEPRZEKŁACZALNA LINIA ZABUDOWY

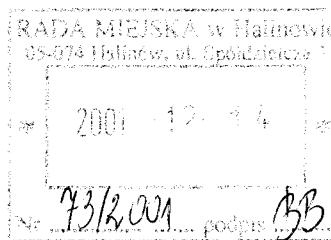
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

Małgorzata Kostyra



Warszawa, dnia 11 grudnia 2001 r.

385

**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/109/2001 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Kazimierów w gminie Halinów.

Uzasadnienie

Wskazaną w osnowie orzeczenia uchwałą Rada Miejska w Halinowie uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Kazimierów.

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

W załączonej dokumentacji planistycznej brak jest zawiadomienia na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organu właściwego w zakresie bezpieczeństwa państwa, tj. Urzędu Ochrony Państwa. Zarząd Miasta nie dokonał również uzgodnienia projektu planu z tym organem. Brak tych działań narusza zapisy art. 18 ust. 2 pkt 2 oraz pkt 4 lit e ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Zgodnie z tymi przepisami po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zarząd gminy zawiadamia na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu organy właściwe do uzgadniania projektu planu a następnie uzgadnia projekt planu, stosownie do jego zakresu, z właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, w zakresie ich właściwości. Właściwość w/w organu w zakresie bezpieczeństwa państwa wynika z ustawy z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Urzędzie Ochrony Państwa (Dz.U. z 1999 r. Nr 51, poz. 526 z późn. zm.).

Ponadto 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 w/w ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

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, W-wa 1995 r., str. 61). Zgodnie bowiem z art. 27 tejże ustawy naruszenie trybu postępowania oraz właściwości organów określonych w art. 18 powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Ponadto w § 26 uchwały wyznaczono strefę uciążliwości wokół linii energetycznej 400 kV oraz ustalono obowiązek uzgodnienia „wszelkiego zagospodarowania” z jednostką energetyczną. Zdaniem organu nadzoru narusza to postanowienie 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 ograniczonego użytkowania, jednakże - zgodnie z ust. 3 i 4 tego przepisu - tworzy go wojewoda lub rada powiatu. Natomiast zgodnie z ust. 5 tegoż przepisu ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wynikające z przepisów tworzących taki obszar uwzględnia się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Stąd też zapis § 26 wyznaczający strefę uciążliwości wokół linii energetycznej narusza w/w zapis art. 71.

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

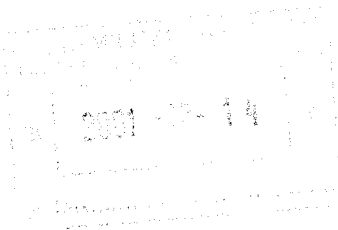
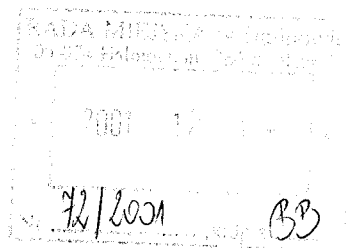
Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze służy skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego w terminie 30 dni od daty otrzymania.

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.



Warszawa, dnia 07 grudnia 2001 r.

LEX-S.0911-33/01

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/109/01 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Kazimierów w gminie Halinów.

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

- 1) art. 18 ust. 2 pkt 2 oraz pkt 4 lit „e” 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. brak zawiadomienia na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również brak uzgodnienia projektu planu z organem właściwym w zakresie bezpieczeństwa państwa, tj. Urzędu Ochrony Państwa w zakresie jego właściwości,
- 2) art. 18 ust. 2 pkt 5 lit „a” w/w ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, tj. brak w załączonej dokumentacji planistycznej pisemnego zawiadomienia o terminie wyłożenia projektu planu właścicieli lub władających nieruchomościami, których interes prawny mógł być naruszony ustaleniami planu,
- 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 wyznaczenie w § 26 uchwały strefy uciążliwości wokół linii energetycznej 400 kV, co zostało pomyłone z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, który jednak tworzy inne organy (wojewoda lub rada powiatu).