

244

**UCHWAŁA Nr X/ 81/03
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia 27 czerwca 2003 roku.**

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

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 i z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62, poz.558 i Nr 113 poz.984), w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139, Nr 41 poz. 412 i Nr 111 poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157 i Nr 120 poz. 1268 oraz z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz.1804) art. 13 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz.U.Nr 62 poz.718, z 2001r. Nr 46, poz.499 i z 2002r. Nr 74, poz. 676) oraz Uchwałą Nr V/63/99 z dnia 25 marca 1999r. Rady Gminy Halinów w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Halinów oraz Uchwałą Nr X/143/99 z dnia 23 grudnia 1999r. w sprawie zmian w uchwale Nr V/63/99, Rada Miejska w Halinowie uchwała co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

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

§2

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

§3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

§4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) Linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
- 2) Linie rozgraniczające ulic,
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej na działkach o charakterze leśnym,
- 6) Tereny zabudowy zagrodowej,
- 7) Tereny usług publicznych,
- 8) Tereny usług sportu i rekreacji,
- 9) Tereny usług komercyjnych,
- 10) Tereny produkcyjno - usługowe, baz i składów,
- 11) Tereny leśne,
- 12) Tereny rolne,
- 13) Tereny cmentarzy,
- 14) Tereny ogrodów działkowych,
- 15) Tereny zieleni parkowej,
- 16) Obiekty urządzeń elektroenergetycznych i technicznych,
- 17) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 18) Granice zasięgu stanowisk archeologicznych,
- 19) Obiekty wpisane do rejestru zabytków.

§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 z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć 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) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, głównie handlowe, służące zaspokajaniu potrzeb ludności na różnego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze,
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami pasów drogowych i ulicznych, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będących w użytkowaniu rolniczym i leśnym,
- 10) 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 lub komunikacji. W odniesieniu do terenów otwartych przesłanką takiego ustalenia planu jest konieczność ochrony najcenniejszych fragmentów środowiska przyrodniczego lub jego składników,

- 11) 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),
 - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - stanowiska archeologiczne.
- 12) 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, na w/w terenie mogą występować jednocześnie wszystkie odpowiadające przeznaczeniom funkcje, z preferencją symbolu zapisanego jako pierwszy.

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) plan ustala obowiązek ochrony pomników przyrody i innych obiektów ujętych w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, a nie wyodrębnionych na rysunku planu, wszelka działalność inwestycyjna w odległości mniejszej niż 15m od tych obiektów wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
 - 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) 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,
 - 5) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
 - 6) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
 - 7) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
 - 8) 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 i KUGP jest dopuszczalne wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi,
 - 9) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi, plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich,
 - 10) ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - a) oznaczonych symbolem KUGP, KUG – 8 m,

- b) oznaczonych symbolem KUZ – 8 m,
- c) oznaczonych symbolem KUL, KUD i KD – 6 m,
- 11) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum 5 m od rowów melioracyjnych oraz minimum 20 m od zwartych kompleksów leśnych,
- 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 0.6 m 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 5,0 m od górnej skarpy cieku,
- 13) w linii ogrodzeń należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 14) 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,
 - 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.
- 15) 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,
- 16) 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,
- 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) 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,
- 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,
- 21) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych jest zabronione:
 - a) na pomnikach przyrody,
 - b) obiektach wpisanych do Rejestru Zabytków,
 - c) na budowach i urządzeniach infrastruktury technicznej,

§ 9

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

- 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę 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 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa (Dz.Urz.Woj. Warszawskiego Nr 43, poz.149 oraz z 2000r. Nr 93, poz.911).
- 3) plan przyjmuje 15 m strefę ochronną wokół drzew - pomników przyrody, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody.
- 4) 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,
- 5) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 6) istniejące ciek i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter (zakaz nie dotyczy robót odtworzeniowych),
- 7) zaleca się, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych – kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni,
- 8) wprowadza się ochronę wód podziemnych i naziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 9) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 10) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworamii 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 usług komercyjnych

§ 10

1. Pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 plan ustala przeznaczenie podstawowe: obiekty usług i składów użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składy, bazy i zaplecza oraz inne obiekty usługowe kubaturowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.

3. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formach wolnostojącej lub bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy – do 10,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (max. 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 połąci w granicach 35⁰ - 45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 4) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych, służby zdrowia i oświaty,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 250 m²,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 8m,
 - 9) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej .

§ 11

1. Pod zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk/MN .
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) plan ustala możliwość realizacji usług mogących pogorszyć stan środowiska zgodnie z wykazem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa,
 - 3) 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,
 - 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 jednorodzinnej – 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 połąci w granicach 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 7) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 9) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m²,
 - 10) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18m,

- 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 zabudowy mieszkaniowo – usługowej

§ 12

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/Uk.
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 mieszkaniowej – do 15m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (max.4 kondygnacje),
 - 5) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 12 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,
 - c) 1,5 m.p./mieszkanie – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - 7) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową winny posiadać powierzchnię minimum 800 m² dla zabudowy wolnostojącej oraz 650 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 8) dla nieruchomości o numerze ewidencyjnym 1686, dopuszcza się możliwość podziału na działki, o minimalnej powierzchni 400 m²,
 - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 11m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 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),

- 252
- 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 na działkach o charakterze leśnym

§ 13

1. Pod zabudowę mieszkaniową na działkach o charakterze leśnym przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MNL.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) wprowadza się zakaz podziału działek o powierzchni poniżej 3000 m², a powierzchnia nowotworzonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 75% ich powierzchni,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - 5) nie dopuszcza się realizacji budynków gospodarczych,
 - 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika 2 m.p./ działkę,
 - 7) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35⁰- 45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 20 m,

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 14

1. Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczają 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 15 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego, dla zabudowy wielorodzinnej – do 4 kondygnacji włącznie,
 - 3) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług 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 35⁰- 45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 5) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika:
 - a) 2 m.p./ działkę - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1,5 m.p./ mieszkanie - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
- 7) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
- 8) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 800, z wyjątkiem działki nr ewidencyjny – 1070, dla której dopuszcza się możliwość podziału na działki o minimalnej powierzchni 400 m²,
- 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m,
- 10) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,
- 11) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,

Tereny usług publicznych

§ 15

- 1. Pod realizację funkcji usług publicznych przeznaczają 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, kultu religijnego, 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) zachowanie min.40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej i min.80% dla terenów wskazanych na rysunku planu,
 - 3) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych lub szkodliwych dla środowiska,
 - 4) potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika ok. 30m.p./ 1000 m² pow. użytkowej,

Tereny usług sportu i rekreacji

§ 16

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolem **Us**, plan ustala przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające – usługi sportu i rekreacji,
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie funkcji rekreacyjno – sportowych związanych z inwestycjami niekubaturowymi takimi jak: urządzenia terenowe, boiska, placyki, alejki, ścieżki piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, itp.
 - 2) zachowanie i ochrona istniejącego zadrzewienia.

Tereny produkcyjno - usługowe, baz i składów

§ 17

1. Pod realizację zabudowy produkcyjno - usługowej, baz i składów przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P/U.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się możliwość realizacji obiektów przemysłu, baz i składów,
 - 2) dopuszcza się podział terenu na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem istniejących i projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zachowaniem min. 30% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki,
 - 3) wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie dojazdy i dostęp do infrastruktury technicznej,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów kubaturowych wyznacza się wzdłuż linii usytuowanej min.5,0m od ogrodzenia całego terenu, linie zabudowy dla poszczególnych działek zostaną ustalone na podstawie przepisów szczególnych w procesie otrzymywania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 5) nakazuje się ograniczenie wysokości zabudowy do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub przy dachach płaskich do najwyższego punktu ścian zewnętrznych,
 - 6) wszystkie inwestycje w terenie P/U należy traktować jako inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska, przy zachowaniu środków technicznych zmniejszających uciążliwość oraz przy zastosowaniu rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki (zieleni izolacyjnej w pasie terenu położonego pomiędzy ogrodzeniem a nieprzekraczalną linią zabudowy), uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza teren lokalizacji i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
 - 7) zakazuje się lokowania funkcji chronionych i mieszkaniowych,
 - 8) zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych, gruntu w obszarze i na terenach przyległych,
 - 9) na terenach własnych działek należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników,
 - 10) wody deszczowe z nawierzchni dróg zakładowych i placów manewrowych winny być poddane podczyszczeniu przed odprowadzeniem do istniejących na terenie zbiorników ,
 - 11) 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,
 - 12) dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:
 - a) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - b) niezbędnej dla potrzeb lokalnych infrastruktury technicznej,
 - c) zalesianie, zadrzewianie i zakrzewianie.

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 18

1. Pod realizację zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MR/MN.
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 upraw rolnych i ogrodnich

§ 19

- 1. Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyznaczonych w planie i oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się przeznaczenie na funkcję rolniczą (produkcja rolnicza kształtowana w systemie rolnictwa zrównoważonego, opartego na zasadach zintegrowanych lub ekologicznych metod produkcji rolnej, dostosowanych do przyrodniczych, społecznych i ekonomicznych uwarunkowań – bez prawa zabudowy).
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się utrzymanie funkcji rolniczej oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy związanej z produkcją rolną,
 - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę siedliskową z możliwością jej rozbudowy,
 - 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,

Teren cmentarza

§ 20

1. Ustala się zasady, przeznaczenie i zagospodarowanie terenów oznaczonych na rysunku planu **ZC** – istniejący i projektowany cmentarz wraz ze strefą ochrony sanitarnej.
2. Ustala się na terenie o którym mowa w ust.1 następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) w sposobie zagospodarowania cmentarza 70% powierzchni przeznaczyć pod część grzebalną,
 - 2) ustala się projektować cmentarz jako założenie parkowe z elementami małej architektury związanej z przeznaczeniem terenu,
 - 3) ogrodzenie cmentarza nie powinno przekraczać linii rozgraniczającej teren,
 - 4) ustala się min. 20% powierzchni cmentarza zagospodarować zielenią,
 - 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wyposażeniem cmentarza w infrastrukturę techniczną (typu studnie, parkingi, śmietniki, stacje transformatorowe itp.)

Teren usług technicznych

§ 21

1. Pod tereny usług technicznych przeznaczają się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **Ut**.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ut1** przeznaczone są pod obiekty i urządzenia ujęcia wody dla celów bytowych i technologicznych z dopuszczeniem modernizacji sieci i urządzeń przy zachowaniu przepisów szczególnych.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ut2** przeznaczają się pod funkcję urządzeń technicznych.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ut2 (MN)** przeznaczają się pod funkcje urządzeń technicznych. W przypadku rezygnacji przez Radę Miejską z lokalizacji funkcji urządzeń technicznych, przedmiotowy obszar, wraz z przyległymi bezpośrednio do niego terenami o funkcji rolnej – **R**, zostaje przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową **MN**, bez konieczności zmiany przedmiotowego planu .
5. Dopuszcza się czasową, zorganizowaną lokalizację kontenerowego składowania odpadów, z możliwością ich segregacji.

Teren ogrodów działkowych

§ 22

Dla terenów istniejących pracowniczych ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZD** plan ustala dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Tereny zieleni parkowej

§ 23

1. Pod tereny zieleni parkowej przeznacza się obszary oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje wymóg zachowania obecnego charakteru istniejącej zieleni, z możliwością uzupełnienia krzewo - i drzewostanu,
 - 2) zezwala się wyłącznie na realizację elementów małej architektury,
 - 3) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej.

Tereny użytków zielonych

§ 24

1. Pod tereny zieleni naturalnej przeznacza się obszary oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się adaptację istniejącej zieleni,
 - 2) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,
 - 3) ustala się ochronę i zachowanie istniejących powierzchni wodnych, zakazuje się naruszania naturalnego charakteru cieków wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian konserwacyjnych,
 - 4) zaleca się wprowadzenie dodatkowych zadrzewień, szczególnie nadwodnych.

Tereny lasów

§ 25

1. Tereny leśne oznaczone zostały na rysunku planu symbolem **LS**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) obowiązuje ochrona terenów leśnych zgodnie z przepisami ustaw szczególnych,
 - 2) ustala się adaptację istniejącej zieleni i duktów leśnych,
 - 3) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,
 - 4) zalecenie zalesiania terenów będących w użytkowaniu nieleśnym,
 - 5) dla obszaru leśnego znajdującego się na działce nr ewidencyjny 1705, w przypadku przejęcia w/w nieruchomości na rzecz Gminy Halinów, ustala się możliwość wprowadzenia funkcji usług sportu i rekreacji - Us, jako funkcji uzupełniającej, bez konieczności zmiany przedmiotowego planu.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 26

1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu:
- 1) drogi ponadlokalne oznaczone symbolem literowym KUGP (pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych drogami dojazdowymi) o szerokości w liniach rozgraniczających 40 m, obowiązuje zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę oraz włączeń ulic dojazdowych i wewnętrznych, o których mowa w § 27 ust. 3 i 4.
 - 2) drogi ponadlokalne oznaczone symbolem literowym KUG (pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów przyległych drogami dojazdowymi) o szerokości w liniach rozgraniczających 35 m, obowiązuje zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę oraz włączeń ulic dojazdowych i wewnętrznych, o których mowa w § 27 ust. 3 i 4.
 - 3) ulice zbiorcze oznaczone symbolem literowym KUZ, o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m,
 - 4) ulice lokalne (gminne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0 m i postulowanych szerokościach jezdni 6,0 m, oznaczone symbolem literowym KUL na rysunku planu,
 - 5) ulice dojazdowe (gminne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0 m i postulowanych szerokościach jezdni 5,0m, oznaczone symbolem literowym KUD na rysunku planu,
 - 6) dojazdy, oznaczone symbolem literowym KD (drogi prywatne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 8 m, z dopuszczeniem min. Szerokości w liniach rozgraniczających 5 m. z powodu istniejącego zagospodarowania.
2. Ustala się lokalizację nowych skrzyżowań dróg na drogach KUGP i KUG w sąsiedztwie obszaru P/U, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27

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 symbolem KUG i KUGP oraz przecinać tej drogi.
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 9 m,
 - 2) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu i o długości ponad 50 m musi mieć stworzone warunki do zawracania, przy czym plan zaleca realizację placyku manewrowego o wymiarach min. 12,5x12m,
 - 3) nie dopuszcza się włączeń tych ulic do drogi oznaczonej KUG i KUGP.
4. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających.

259

Dopuszcza się na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

§ 28

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

§ 29

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

§ 30

1. Ustala się, że obszar ten będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu grupowego (z istniejącego ujęcia oznaczonego na rysunku planu symbolem Ut1).
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

§ 31

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 (lokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami) przez specjalistyczny zakład oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) kanalizacji i oczyszczalni.

- 260
2. Ze względu na przewidywaną rozbudowę i modernizację oczyszczalni gminnej, ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
 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.
 6. Wody opadowe z terenów i obiektów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska powinny być przed wprowadzeniem do odbiorników (wody powierzchniowe, grunt) oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (separatorach) lokalizowanych na gruntach własnych inwestorów.

Elektroenergetyka

§ 32

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

§ 33

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

§ 34

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

§ 35

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.

Cieplownictwo

§ 36

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Nie dyskryminuje się żadnego z nośników energetycznych w obszarze planu pozostawiając decyzję wyboru użytkownikom podsystemu, z preferencją paliwa gazowego bądź elektryczności lub oleju niskosiarkowego. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Rozdział 6

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 37

Plan wyznacza następujące strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:

- 1) na terenach położonych w pasach oddziaływania drogi regionalnej KUGP i KUG – 40m 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) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od brzegu rzek.
- 3) plan ustala strefę ochronną 15m wokół pomników przyrody,
- 4) od gazociągu średniego ciśnienia budynki mieszkalne należy sytuować w odległości 1,5m natomiast budynki użyteczności publicznej w odległości 3,0m od osi gazociągu,
- 5) w zasięgu 150m od cmentarza obowiązuje zakaz realizacji ujęcia wody – realizacja zabudowy mieszkaniowej możliwa jest w odległości 50m od cmentarza pod warunkiem, że teren posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- 6) w zasięgu 50m od cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych,
- 7) wokół ujęcia wody obowiązuje oznaczona na rysunku planu, strefa ochrony pośredniej (część strefy znajduje się w m.Sulejówek) obejmująca obszar wyznaczony 25-letnim czasem wymiany wody w warstwie wodonośnej, w której obowiązuje zakaz:
 - a. wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b. rolniczego wykorzystanie ścieków,
 - c. przechowywania i składowanie odpadów promieniotwórczych,
 - d. stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
 - e. budowy dróg publicznych,
 - f. wydobywania kopalin,
 - g. wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych,
 - h. wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,
 - i. lokalizowania zakładów przemysłowych i ferm chowu zwierząt,
 - j. lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
 - k. urządzania parkingów i obozowisk,
 - l. lokalizowania nowych ujęć wody,
 - m. lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.
- 8) w obszarach oznaczonych symbolem Ut ustala się, że wszelka działalność techniczna lub produkcyjna, nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko poza terenem, na którym działalność ta jest prowadzona.

Rozdział 7

Ustalenia konserwatorskie w zakresie dóbr kultury

§ 38

1. Na obszarze objętym opracowaniem występują obiekty wpisane do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków:
 - kościół p.w. Św. Stanisława Kostki,
 - plebania,
 - kaplica cmentarna,
 - dwór z parkiem,
 - cmentarz.
2. Plan ustala strefę ochronną – w granicach działki – dla ochrony widoku i substancji w/w dóbr kultury.
3. Plan przewiduje ochronę istniejących założeń historycznych i zachowanie zieleni oraz zakłada rewaloryzację obiektów z dopuszczeniem funkcji nieuciąźliwej, która nie wpłynie na zniszczenie walorów historycznych obiektów i terenów. Plan ustala nakaz uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Plan ustala ochronę kapliczek przydrożnych.
5. W stosunku do obszarów stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem i numeracją) plan ustala:
 - 1) wszystkie zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz planowane inwestycje wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 2) dopuszczenie zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz planowanych inwestycji uzależnione jest od wykonania – na koszt inwestora – badań i dokumentacji stanowiska archeologicznego tj. przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających działania inwestycyjne. Badania archeologiczne, ze względu na sezonowy charakter prac, mogą być prowadzone od maja do września , przez upoważnioną osobę posiadającą zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 39

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.

§ 40

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.

§ 41

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.

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 43

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 44

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Halinowie

[Signature]
mgr Włodzisław Gronczewski

