

**UCHWAŁA Nr XXXIII/193/02
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE**

z dnia 24 czerwca 2002r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
administracyjnego CISIE 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 z późn.zm.), art. 18 ust.2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn.zm.), w związku z Uchwałą Nr V/63/99 z dnia 25 marca 1999r. Rady Gminy Halinów w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Halinów oraz Uchwałą Nr X/143/99 z dnia 23 grudnia 1999r. w sprawie zmian w uchwale Nr V/63/99, Rada Miejska w Halinowie uchwała co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Cisie , 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).

248

§3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

§4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
 - 2) Linie rozgraniczające ulic,
 - 3) Obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 5) Tereny zabudowy zagrodowej,
 - 6) Tereny usług publicznych,
 - 7) Tereny usług i drobnej wytwórczości,
 - 8) Tereny zieleni leśnej,
 - 9) Tereny rolne,
 - 10) Tereny kolejowe,
 - 11) Tereny urządzeń elektroenergetycznych i technicznych,
 - 12) 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.

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 albo 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:
 - 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 preferencją, na w/w terenie mogą występować jednocześnie wszystkie odpowiadające przeznaczeniom funkcje.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 8

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

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
- 2) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 3) 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,
- 4) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 5) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 6) 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,
- 7) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej, w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich.
- 8) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum 5m od ulic oznaczonych symbolem KUD i KUL, oraz 10m wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem KUZ natomiast od autostrady A2 oznaczonej KUA - 50,0m,
- 9) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 10) w ogrodzenia należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 11) 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,
- 12) 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,
- 13) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona linią przerywaną stanowi własność prywatną i nie podlega obowiązkowi przejęcia przez Gminę,
- 14) 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,

- 15) 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,
- 16) 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) 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) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
- 5) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 6) plan przyjmuje 15 m strefę ochronną wokół drzew- pomników przyrody, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim **Konserwatorem** Przyrody.
- 7) istniejące cieki i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter (zakaz nie dotyczy robót odtworzeniowych),
- 8) zaleca się , aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych – kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni,
- 9) wprowadza się ochronę wód podziemnych i naziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 10) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 11) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela

§ 10

1. Pod zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk/MN.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej, bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 4) 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,
 - 5) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 850 m² dla zabudowy bliźniaczej i 1000m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i 11m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 9) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej,

Tereny zabudowy usług komercyjnych

§ 11

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 , bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (2 kondygnacje użytkowe- druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe),
 - 3) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 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 450 m²,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 11m,
 - 9) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej .

Tereny 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 mieszkalny,
 - 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°-45° 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: 2 m.p./ działkę
- 7) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
- 8) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 850 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 11m dla zabudowy bliźniaczej,
- 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

§ 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 12,5 m od poziomu terenu,
 - 2) zachowanie min.40% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
 - 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,
 - 5) 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,
 - 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,

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 14

1. Pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przeznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - 2) ~~ustala się~~ nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 3) dopuszcza się wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków dla prowadzenia działalności usługowej i gospodarczej nie więcej niż 1 kondygnację użytkową,
 - 4) 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,
 - 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 ogrodniczych

§ 15

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 do kontynuacji użytkowania z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy,
- 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

§ 16

1. Pod tereny lasów przeznacza się obszary oznaczone 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

§ 17

- 1 Ustala się przebieg drogi ponadlokalnej autostrady A2 oznaczonej symbolem KUA i jej szerokość w liniach rozgraniczających – 70 m. Autostrada nie obsługuje przyległej zabudowy. Plan wyklucza możliwość bezpośrednich wjazdów od strony jezdni autostrady.
2. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:
 - 1) ulice zbiorcze o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 20,0 m i postulowanych szerokościach jezdni 6,0m, oznaczone symbolem literowym KUZ na rysunku planu,
 - 2) ulice o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 15,0m i postulowanych szerokościach jezdni 5,0m, oznaczone symbolem literowym KUL na rysunku planu,
 - 3) ulice o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0m i postulowanych szerokościach jezdni 5,0m, oznaczone symbolem literowym KUD na rysunku planu,
 - 4) dojazdy (drogi prywatne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 5 – 9 m.

§ 18

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 placu 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.

268

§ 19

1. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
2. Ustala się konieczność realizacji wzdłuż jezdni trawników z ewentualną zielenią krzewiastą dla celów przejęcia wód opadowych.
3. W przypadku braku powierzchni trawnikowych dla przejęcia wód opadowych, na uliczkach jednoprzestrzennych, należy przewidzieć drenaż odprowadzający częściowo wody opadowe na tereny posesji.

§ 20

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

§ 21

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

Kanalizacja

§ 22

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

2. Ustala się sukcesywnie objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
3. Do czasu zrealizowania systemu gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację zabudowy zorganizowanej opartej o lokalne oczyszczalnie i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Dla obiektów usługowo-wytwórczych wytwarzających ścieki technologiczne plan ustala obowiązek budowy urządzeń podczyszczających ścieki do parametrów określonych przez odbiorcę w przepisach o jakości ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej.
5. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
6. Plan ustala odprowadzanie wód opadowych w systemach indywidualnych powierzchniowo na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przez właściwy organ do spraw ochrony środowiska.
7. 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

§ 23

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

§ 24

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. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą gazu.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów (Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe – Dz.U. z 2001r. Nr 97 poz. 1055 ze zmianami).

- 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

§ 25

- 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

§ 26

- 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 cieki 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

§ 27

- 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.

192

Rozdział 6

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 28

Plan wyznacza następujące strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:

- 1) na terenach położonych w pasach oddziaływania autostrady A2:
 - a) I strefa, oddziaływania ekstremalnego - 20m od krawędzi jezdni, w której obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy,
 - b) II strefa, zagrożeń – 50m od krawędzi jezdni, w której dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z autostradą i techniczne urządzenia ochrony środowiska,
 - c) III strefa, uciążliwości – 150m od krawędzi jezdni, zabudowa mieszkaniowa w tej strefie winna być chroniona stosownymi rozwiązaniami konstrukcyjno-budowlanymi oraz ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności poprzez zastosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i modernizację urządzeń ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od brzegu rzeki Długiej.
- 2) od gazociągu średniego ciśnienia budynki mieszkalne należy sytuować w odległości 1,5m natomiast budynki użyteczności publicznej w odległości 3,0m od osi gazociągu,
- 3) plan ustala strefę ochronną 15m wokół pomników przyrody,
- 4) wokół linii 110 kV ustala się strefę o zasięgu 19 m od osi linii na obie strony, w której obowiązują następujące dopuszczalne odległości sytuowania obiektów:
 - a) w odległości poziomej większej niż 9,7 m od osi zewnętrznych linii dopuszcza się budowę budynków usługowych i gospodarczych służących czasowemu przebywaniu ludzi np. garaży, warsztatów, hurtowni, magazynów. Dopuszczalne jest lokalizowanie parkingów.
 - b) w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydawanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczególnych,
 - c) wszelkie zagospodarowanie w obrębie strefy należy każdorazowo uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

Rozdział 7

Ustalenia konserwatorskie

w zakresie dóbr kultury

§ 29

W stosunku do obszarów stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku planu symbolem i numeracją) plan ustala:

- wszystkie zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz planowane inwestycje wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- 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

§ 30

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.

§ 31

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.

§ 32

W odniesieniu do terenów objętych planem tracą moc zapisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/27/94 Rady Gminy Halinów z dnia 10 listopada 1994r.(Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 26 poz.846 z dnia 12.12.94r.) oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXII/205/97 Rady Gminy Halinów z dnia 24 kwietnia 1997r.(Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 35 poz.113 z dnia 11.08.97r.), a także zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXIX/256/98 Rady Gminy Halinów z dnia 23 kwietnia 1998r.(Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 39 poz.131 z dnia 27.07.98r.)

§ 33

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Halinowie.

§ 34

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

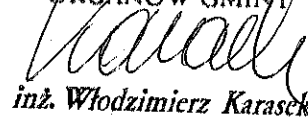
§ 35

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

Pełniący Funkcję Organów Gminy

inż. Włodzimierz Karasek

PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
ORGANÓW GMINY

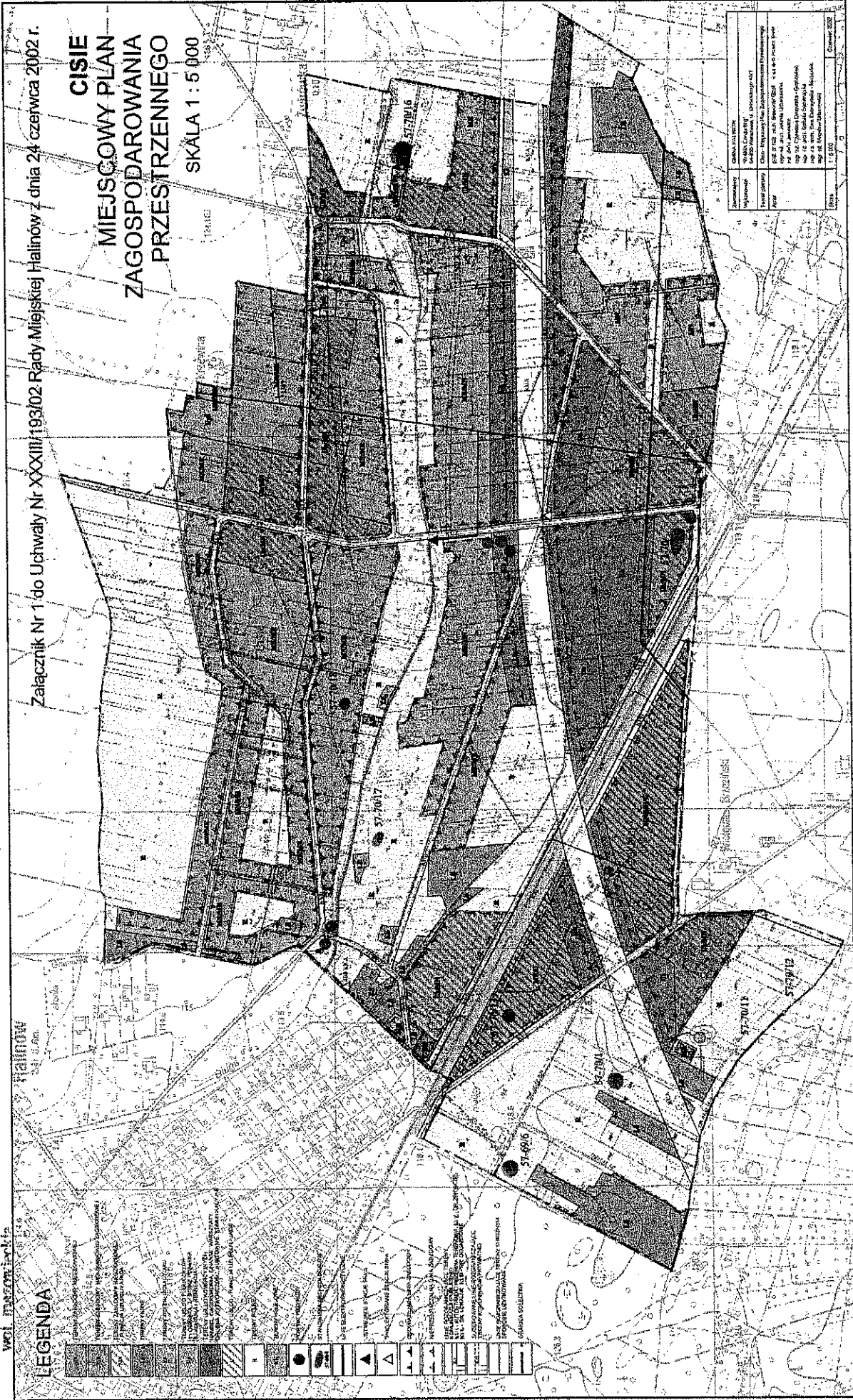


inż. Włodzimierz Karasek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/193/02 Rady Miejskiej Halinów z dnia 24 czerwca 2002 r.

CISIE
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 5 000



PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
ORGANÓW GMINY

W. Karasicki

inż. Włodzimierz Karasicki

266