

UCHWAŁA Nr XXXIII/194/02
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia 24 czerwca 2002r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego KRZEWINA 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 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 Gminy Halinów uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

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

§2

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

§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 z zabudową mieszkaniową,
- 7) Tereny rolne,
- 8) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
- 9) Tereny zieleni leśnej,
- 10) Projektowane stacje transformatorowe,
- 11) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 12) Oznaczenia zasięgu stanowisk archeologicznych.

§5

Orientacyjne linie rozgraniczające ulic i dojazdów, zaznaczone na rysunku planu linią przerywaną mogą być korygowane w zależności od potrzeb, przy zachowaniu ustalonej w planie szerokości oraz przekroju, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

§6

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 7

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć taką część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną zagospodarowaną jako tereny zielone lub wodne,
- 7) **usługach i działalności gospodarczej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze bytowym wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych (np.: handel detaliczny, szewstwo, krawiectwo itp.),
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami pasów drogowych i ulicznych a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będących w użytkowaniu rolniczym i leśnym,
- 9) **obszarach i obiektach prawnie chronionych**, należy przez to rozumieć:
 - ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca 2001r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. dotyczącym zagospodarowania Obszaru Chronionego Krajobrazu na terenie woj. Warszawskiego (Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 43,poz.149) w odniesieniu do opisu granic (Dz.Urz.Woj.Maz.Nr 161 poz. 2363 z 2001r.), a także te które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne),
 - stanowiska archeologiczne,
- 10) **ilekoć 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) jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do oczyszczalni,
- 3) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 4) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 5) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 6) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 7) ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - a) projekt podziału terenu winien zawierać wszystkie urządzenia sieci infrastruktury technicznej, przy czym zabrania się lokalizowania w nowo wydzielanych drogach urządzeń pogarszających warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej,
 - b) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.
- 8) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 9) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
- 10) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic,
- 11) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu bądź innej linii ustalonej w planie. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m. od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min.25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 5,0m. od górnej skarpy cieku,

- 12) w linii ogrodzenia należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 13) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych,
- 14) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0 m,
- 15) w przypadku obszarów, dla których nie wniesiono na rysunek planu propozycji podziału terenu na poszczególne działki inwestycyjne i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały, koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę inżynierską i komunikacyjną terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z odpowiednimi służbami gminnymi oraz Zarządem Dróg,
- 16) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona liniami przerywanymi stanowi własność prywatną i nie podlega obowiązkowi przejścia przez Gminę,
- 17) 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,
- 18) 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,
- 19) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego,
- 20) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych jest zabronione:
 - a) na pomnikach przyrody,
 - b) na budowlach 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 Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz.Urz.Woj.Mazowieckiego Nr 93,poz.911),
- 3) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,

- 4) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 5) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 6) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 7) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od większych rowów ,
- 8) 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),
- 9) 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,
- 10) 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,
- 11) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 12) w strefach uciążliwości obiektów infrastruktury technicznej obowiązują zasady zagospodarowania odpowiadające uciążliwościom stref, o których mowa w rozdziale 6 niniejszej uchwały,
- 13) 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 mieszkaniowo – usługowej

§ 10

- 1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MR/MN/U.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi,

- 3) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego,
- 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 800 m² dla zabudowy bliźniaczej,
- 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 11 m 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,
- 11) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych, bez poddaszy użytkowych
- 12) 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 wykroczać poza teren lokalizacji obiektu i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni,

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 11

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

- 3) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 4) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika : 2 m.p./ działkę,
- 6) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
- 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i min. 800 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
- 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 11 m dla zabudowy bliźniaczej,
- 9) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,
- 10) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 12

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 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 m^2 ,
 - 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,

274

Tereny upraw rolnych i ogrodniczych

§ 13

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

§ 14

1. Tereny lasów oznaczono 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.

Tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej

§ 15

1. Pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **O**.

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

- 1) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 8,0m. w kalenicy licząc od poziomu terenu ,
- 2) dopuszcza się realizację usług turystyki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 85% jej powierzchni,

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 16

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

§ 17

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Uściślenie szerokości ulic w liniach rozgraniczających wrysowanych na rysunku planu linią przerywaną jako orientacyjne, powinno nastąpić w opracowaniach szczegółowych (danych technicznych, projektach ulic).
3. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach , których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

§ 18

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

§ 19

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych.

Rozdział 5

Zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 20

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu grupowego (z ujęciem wody 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

§ 21

1. Dla terenów nie wykluczonych z zabudowy ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji bądź wywóz ze zbiorników bezodpływowych przez specjalistyczny zakład oczyszczania na warunkach (ilość i jakość ścieków) określonych przez właściciela (administratora) kanalizacji i oczyszczalni.
2. Ustala się sukcesywne objęcie systemem gminnej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
3. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
4. Wody deszczowe z terenów mieszkaniowych odprowadzane będą powierzchniowo w teren.

Elektroenergetyka

§ 22

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne: 110/15 kV "Stara Miłosna" i 110/15 kV „Sulejówek” (poza obszarem opracowania).
2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę sieci elektroenergetycznych kablowych niskiego i średniego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

Gazownictwo

§ 23

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia.
2. 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).
4. Linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu.
5. W ogrodzeniach należy sytuować szafkę gazową dostępną od ulicy.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 24

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych poza obszar opracowania.
2. Zakłada się selektywną zbiórkę odpadów. W planach zagospodarowania działek należy wyznaczać miejsce do selektywnego składowania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia .
3. Odpady płynne winny być wywożone na podstawie umów zbiorowych lub indywidualnych do punktu zlewnego.

Hydrografia

§ 25

1. Ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej ochrony przeciwpozarowej 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

§ 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.

Rozdział 6

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 27

- Plan wyznacza następujące strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:
- 1) wokół linii energetycznej 220 kV ustala się strefę – 20 m (odległość pozioma od osi linii do krawędzi budynku), w której obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) na terenach położonych w pasach oddziaływania linii elektroenergetycznych ustala się, że wszelkie zamierzenia dotyczące sytuowania obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub innych działań prowadzących do zmiany zagospodarowania terenu wymagają każdorazowo indywidualnego rozpatrzenia przy współudziale specjalistów z Zakładu Energetycznego w celu określenia warunków zagospodarowania zapewniających zarówno bezpieczeństwo ludzi jak i prawidłową pracę linii wysokiego napięcia.
 - 3) w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydawanych dla obiektów położonych w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczególnych,
 - 4) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od rowów.

Rozdział 7

Ustalania konserwatorskie

w zakresie dóbr kultury

§ 28

Dla terenów położonych na obszarze stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem oraz numerem ewidencyjnym ustala się obowiązek:

- 1) uzgadniania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) przeprowadzania archeologicznych prac ratowniczych na koszt inwestora,
- 3) w zamierzonych działaniach inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych,
- 4) wszelkie roboty ziemne (w tym roboty niwelacyjne związane z zamierzonymi inwestycjami) muszą być prowadzone pod stałym konserwatorskim nadzorem archeologicznym.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 29

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, z terenu objętego planem, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Halinowie.

§ 33

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 34

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

Pełniący Funkcję Organów Gminy

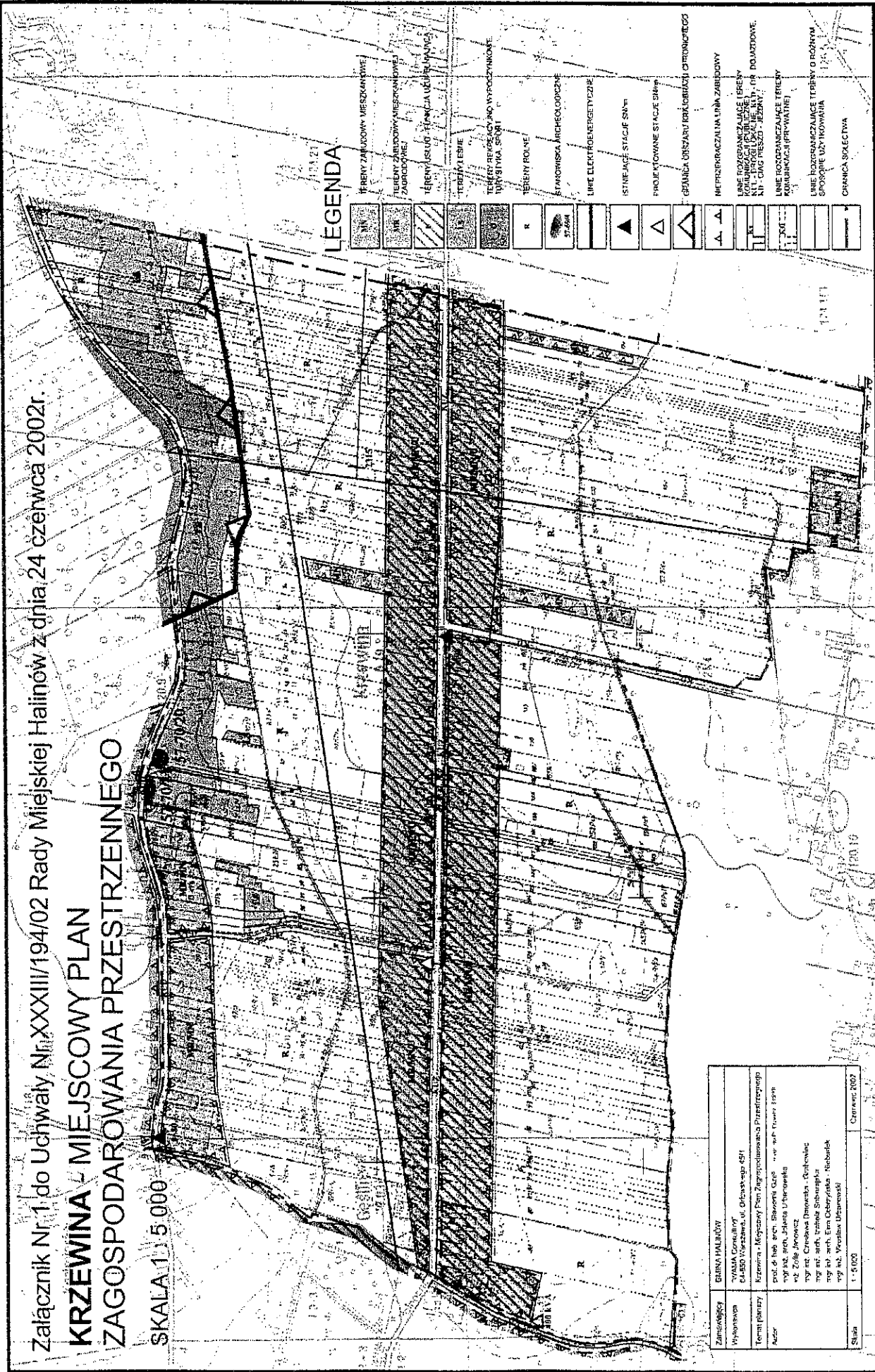
**inż. Włodzimierz Karasek
PEŁNIĄCY FUNKCJĘ
ORGANÓW GMINY**

Włodzimierz Karasek
inż. Włodzimierz Karasek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/194/02 Rady Miejskiej Halinów z dnia 24 czerwca 2002r.

KRZEWINA - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

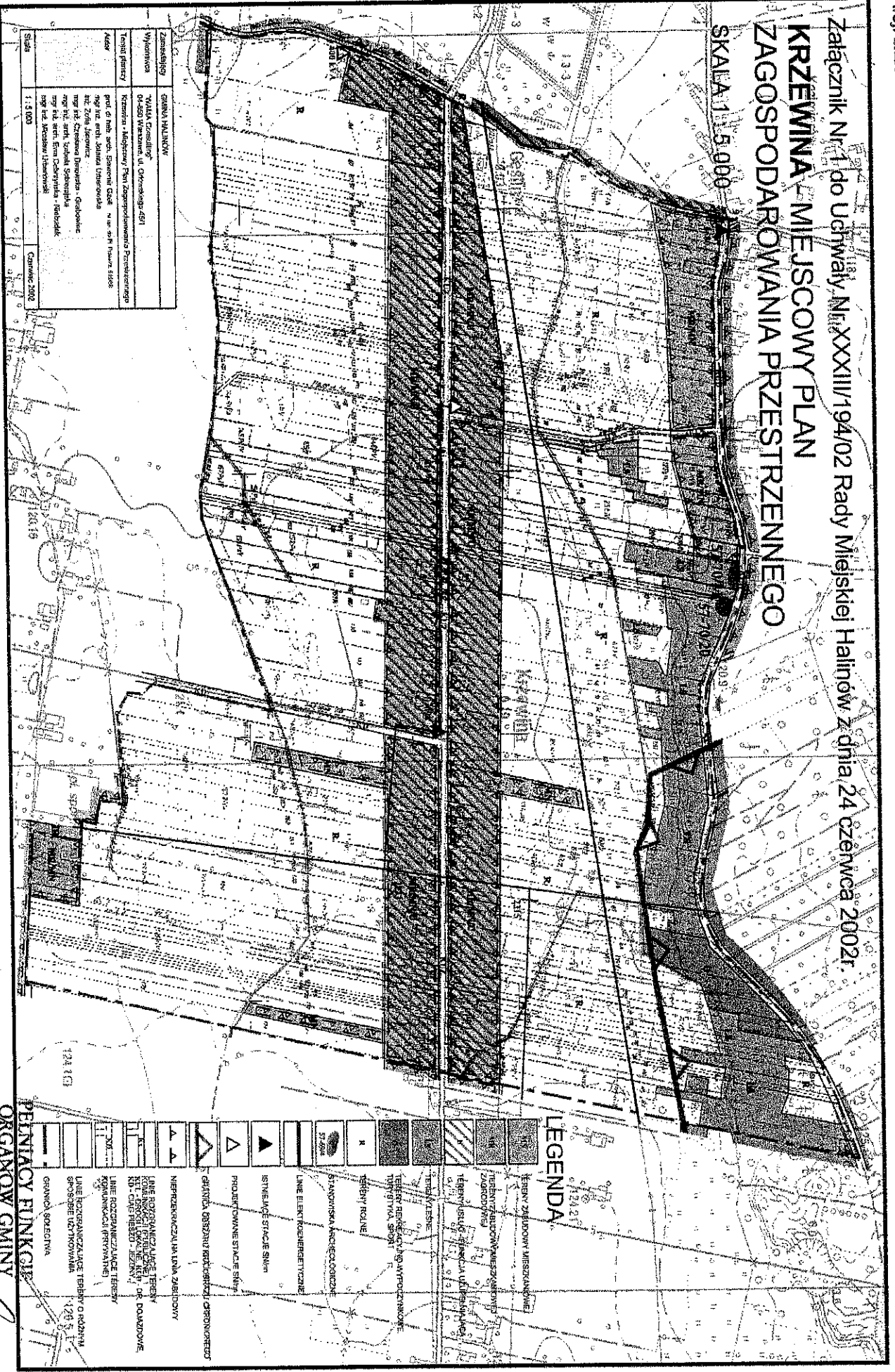
SKALA 1 : 5 000



Zamawiający	GMINA HALINÓW
Wykonawca	TYMASZ CIOŚCIELSKI 61-450 Wesoła, ul. Orlasyp 45H
Temat planu	Krewnina, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Autorki	prof. dr hab. arch. Stanisław Gęsiński mgr inż. arch. Jolanta Urbanowska mgr inż. arch. Zofia Janowicz mgr inż. Czysław Dąweton - Grotkiewicz mgr inż. arch. Ireneusz Sidorowski mgr inż. arch. Elżbieta Jankowska - Kucharska mgr inż. arch. Włodzisław Urbanowski
Skala	1 : 5 000
	Czerwiec 2002

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/194/02 Rady Miejskiej Halinów z dnia 24 czerwca 2002r.
**KRZEWINA - MIEJSCOWY PLAN
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

SKALA 1:5.000



Zamawiający	GMINA HALINÓW
Wykonawca	WALNA GOSPODARSTWA 0-820 WARSZAWA, ul. Okrzejska 4/51
Temat planu	Krzewina - Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Autorka	prof. dr hab. arch. Sławomir Gasiński mgr inż. arch. Joanna Urbanowicz mgr inż. arch. Zofia Jędrzejczak mgr inż. arch. Czesława Dymowska - Galonka mgr inż. arch. Jolanta Szlachetkiewicz mgr inż. arch. Anna Ochotnicka - Szelewicka mgr inż. arch. Maciejka Libonowicz
Skala	1:5.000
	Czerwiec 2002

LEGENDA

[Symbol: Hatched area]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
[Symbol: Dotted area]	TERENY ZABUDOWY WZROSTAJĄCYCH ZAGRODOWEJ
[Symbol: Stippled area]	TERENY USŁUGIUSZKOWYCH I WYKONAWCZYCH
[Symbol: Horizontal lines]	TERENY WYKONAWCZYCH
[Symbol: Vertical lines]	TERENY PRZEKAZANIA WYKONAWCZYCH
[Symbol: Diagonal lines]	TERENY ROLNE
[Symbol: Dotted area]	STANOWISKA NACZESKOWE
[Symbol: Dotted area]	LINE ELEKTROENERGETYCZNE
[Symbol: Dotted area]	ISTNIĄCE STACJE ŚNIM
[Symbol: Dotted area]	PROJEKTOWANE STACJE ŚNIM
[Symbol: Dotted area]	GRANICA OBSZARU KONTROLI CHRONIENIA
[Symbol: Dotted area]	WYKONAWCZY I WYKONAWCZY
[Symbol: Dotted area]	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KONTROLI CHRONIENIA
[Symbol: Dotted area]	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DOBRODROJE
[Symbol: Dotted area]	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KONTROLI CHRONIENIA
[Symbol: Dotted area]	GRANICA SOŁECTWA
[Symbol: Dotted area]	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
[Symbol: Dotted area]	SPRÓBIE WYKONAWCZY
[Symbol: Dotted area]	1:25
[Symbol: Dotted area]	ORGANOWY GMINY

PEŁNIĄCY FUNKCJE
 ORGANOWY GMINY
[Signature]
 inż. Włodzimierz Karaszk