

UCHWAŁA Nr XXXVII/ 202/ 02
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia 29 lipca 2002 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego BUDZISKA 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 Miejska w Halinowie uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Budziska , 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 ,
 - 7) Tereny rolne,
 - 8) Tereny zieleni leśnej,
 - 9) Projektowane stacje transformatorowe,
 - 10) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - 11) 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

Ilekróć 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 (Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 43,poz.149), w odniesieniu do opisu granic (Dz.Urz.Woj. Mazowieckiego Nr 161, poz. 2363 z 2001r.) a także te które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne),
 - stanowiska archeologiczne,
- 10) 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) jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do oczyszczalni,

- 3) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 4) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 5) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 6) wyklucza się z zabudowy kubaturowej posesje nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 7) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 8) w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
- 9) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą,
- 10) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum: 5m od linii rozgraniczającej ulicy, od rowów melioracyjnych 10m., od rzek 20m., od ściany lasu 20 m o ile na rysunku planu nie zostały określone inne, nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 11) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu bądź innej linii ustalonej w planie. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m. od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min.25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki. Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 5,0m. od górnej skarpy cieku,
- 12) w linii ogrodzenia należy umieszczać 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) ustala się możliwość podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
 - a) projekt podziału terenu winien zawierać wszystkie urządzenia sieci infrastruktury technicznej, przy czym zabrania się lokalizowania w nowo wydzielanych drogach urządzeń pogarszających warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej,
 - b) w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu.
- 15) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu stanowi własność prywatną i nie podlega obowiązkowi przejęcia przez Gminę,
- 16) umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych ,

- 17) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania,
- 18) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego,

§ 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 Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000r. Nr 117 (Dz.Urz.Woj.Mazowieckiego Nr 93,poz.911),
- 3) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 4) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 5) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
- 6) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 7) istniejące 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.

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

§ 10

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U.

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

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi,
- 3) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów, magazynów rzemiosła produkcyjnego, innych obiektów mogących powodować uciążliwość dla otoczenia,
- 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 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,
- 7) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową winny posiadać powierzchnię minimum 1000 m²,
- 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m,
- 9) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 10) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych, bez poddaszy użytkowych
- 11) obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu w tym również tzw. uciążliwości nie normowane (np. odory) lub pogarszających stan środowiska (w rozumieniu przepisów szczególnych),
 - b) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu i tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni,

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 35⁰-45⁰ oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 4) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
 - 5) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika :
2 m.p./ działkę,
 - 6) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m²,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m w przypadku zabudowy wolnostojącej lub 12m dla zabudowy bliźniaczej,
 - 9) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykacza poza obiekt budowlany,
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,

Tereny zabudowy usługowej

§ 12

1. Pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk.
2. Dla obszarów usługowych (Uk) ustala się następujące obowiązujące przeznaczenie podstawowe: handel, gastronomia, turystyka, magazyny, hurtownie, warsztaty drobnej wytwórczości, usługi komunikacyjne.
3. Na terenach , o których mowa w ust.1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formach wolnostojącej , bliźniaczej lub szeregowej, na jednej działce jeden budynek ,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość dla nowo realizowanych i przebudowywanych obiektów – do 12 m 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) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,

- 6) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 250 m²,
- 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 8m,
- 8) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
- 9) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika:
 - dla obiektów biurowo-usługowo-handlowych ok. 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej ,
 - dla obiektów składowo-magazynowych, hurtowni ok.6 m.p./1000m² pow.magazynowej,
 - dla stacji obsługi pojazdów - 5 m.p. / 1 stanowisko naprawcze.

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 13

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 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 ogrodniczych

§ 14

1. Pod uprawy rolne i ogrodnicze przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się utrzymanie funkcji rolniczej,
 - 2) adaptuje się istniejącą zabudowę siedliskowo-gospodarczą z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy,
 - 3) na terenach rolniczych dopuszcza się usługi rekreacji, turystyki i sportu (np. golf, jeździectwo) – bez prawa zabudowy,
 - 4) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeniami,

Tereny lasów

§ 15

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.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 16

1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice lokalne 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 KUL – min. szerokość w liniach rozgraniczających 12 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 5 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 Okuniewie).
2. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach.
3. Ustala się, że jakość dostarczanej odbiorcom wody z sieci wodociągowej musi odpowiadać wymogom zawartych w przepisach szczególnych.

Kanalizacja

348

§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.
4. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

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 i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych niskiego i średniego napięcia od istniejących systemów , w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.
3. Plan ustala lokalizację dodatkowych stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.

Gazownictwo

§ 23

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie 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

§ 24

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

Hydrografia

§ 25

1. Ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej ochrony przeciwpożarowej oraz przebiegów tras komunikacyjnych określonych w planie.
2. Ustala się zakaz osuszania zbiorników wodnych.
3. Istniejące 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

1. Na terenach położonych w określonych na rysunku planu pasach oddziaływania istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, tworzących w zależności od ich przeznaczenia lokalne ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obszarów i wydziałów planistycznych, ustala się sposób zagospodarowania zapewniający zarówno bezpieczeństwo ludzi jak i prawidłową pracę linii wysokiego napięcia. Konieczne jest zachowanie następujących odległości pomiędzy osią linii a zabudową przeznaczoną na stały pobyt ludzi:

- linie 400 kV – odległość ok. 43 m.
- linie 220 kV – odległość ok. 34m.

powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 7

Ustalenia 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 uwzględniać sezonowy charakter prac archeologicznych,
- 4) wszelkie roboty ziemne (w tym roboty niwelacyjne związane z zamierzonymi inwestycjami) muszą być prowadzone pod stałym konserwatorskim nadzorem archeologicznym.

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 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.

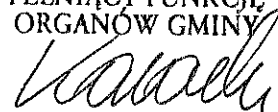
§ 34

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

Pełniący Funkcję Organów Gminy:

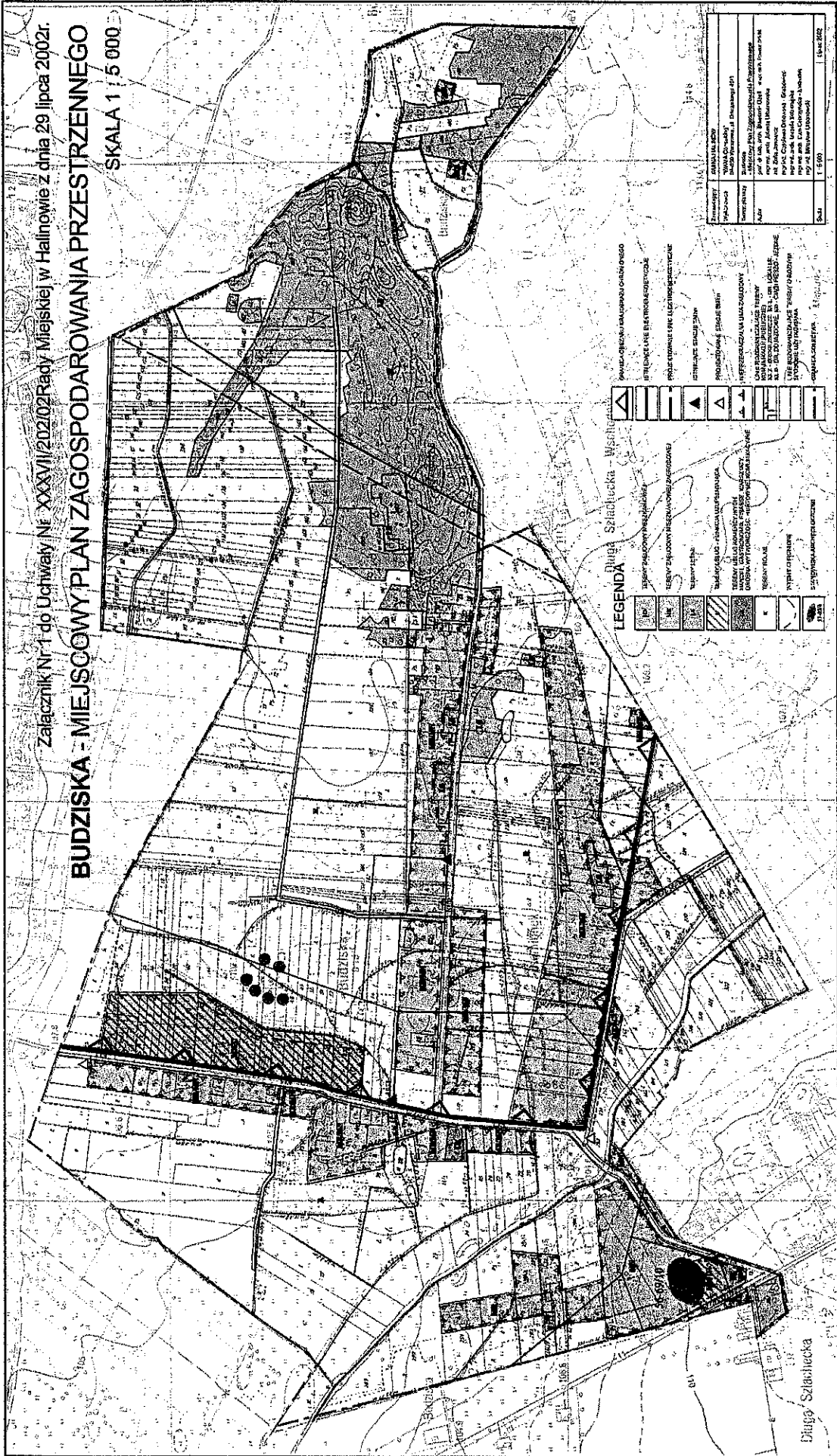
inż. Włodzimierz Karasek

PEŁNIĄCY FUNKCJE
ORGANÓW GMINY



inż. Włodzimierz Karasek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII/2020/21 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2020r.
BUDZISKA - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1 : 5 000



LEGENDA

Symbol	Opis
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny inwestycyjne
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny zabudowywane
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny ochronne
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny o znaczeniu krajoznawczym
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny o znaczeniu kulturowym
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny o znaczeniu przyrodniczym
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny o znaczeniu historycznym
[Symbol]	Wykazano wyznaczone tereny o znaczeniu archeologicznym

Projektant	M. Szymura
Wzrost	1982
Stanowisko	Projektant
Adres	ul. Spółdzielcza 1, 05-815 Halinów
Data	2020

PEŁNIĄCY FUNKCJE
ORGANÓW GMINY
Włodzimierz Karaszk
inż. Włodzimierz Karaszk