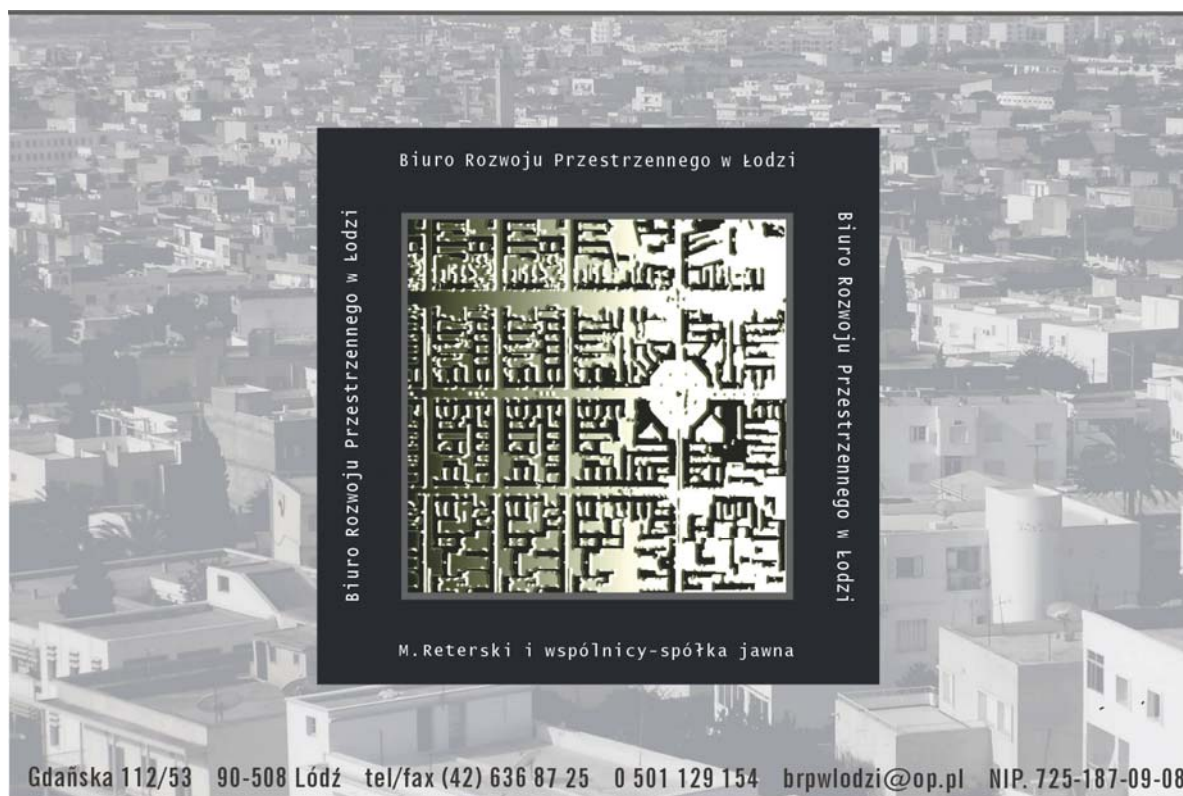


ZMIANA CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI **GMINY HALINÓW** W ZAKRESIE CZĘŚCI WSI **WIELGOŁAS DUCHNOWSKI**



Łódź 2007



NAZWA OPRACOWANIA:

**ZMIANA CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSCHODNIEJ CZĘŚCI GMINY HALINÓW W ZAKRESIE CZĘŚCI WSI WIELGOLAS
DUCHNOWSKI**

**ZLECENIODAWCA :
GMINA HALINÓW**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

<u>główny projektant zespołu</u>	mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr 1279/92
<u>autorzy planu:</u>	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. arch. Robert Warsza Xymena Izydorek
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska
	mgr inż. Elżbieta Kurzypska
- komunikacja	mgr inż. Barbara Kabacińska
- współpraca	tech. Anna Potocka

Łódź 2007

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia roku

**w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wschodniej części gminy Halinów w zakresie części wsi Wielgolas Duchnowski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami oraz art. 20 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) ,

w związku z uchwałą Nr XXX/339/05 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Halinów, w zakresie części wsi Wielgolas Duchnowski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/196/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 w sprawie : zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Duchnowski (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 23 sierpnia 2002r. Nr 224, poz. 5665) , Rada Miejska w Halinowie, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ustaleniami studium zatwierdzonym uchwałą Nr X/144/99 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 23 grudnia 1999r w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów uchwała co następuje:

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części Gminy Halinów w zakresie wsi Wielgolas Duchnowski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/196/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 w sprawie : zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Duchnowski (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 23 sierpnia 2002r. Nr 224, poz. 5665) składającą się z:

1. Części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu
2. Części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Granice planu określa załącznik Nr 1, do uchwały Nr XXX/339/05 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Halinów, w zakresie części wsi Wielgolas Duchnowski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/196/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 w sprawie : zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Duchnowski (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z dnia 23 sierpnia 2002r. Nr 224, poz. 5665),oznaczone są na rysunku planu.

§3. Celem planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, przekształcenie terenów nie zainwestowanych w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych obszarów budowlanych przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych, oraz uporządkowanie terenów już zainwestowanych.

§4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych
- 5) obszarze obowiązywania planu– należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania , wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i stanowi nie mniej niż 70 % powierzchni zabudowy bądź użytkowania terenu działki.
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe
- 11) zasadach obsługi terenów – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania terenu niezależnie od jego przeznaczenia
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi
- 13) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki,
- 14) powierzchni biologicznie czynnej rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczą. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, gresowych i ażurowych.
- 15) wysokości maksymalnej zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczającej ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego

obiektu zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów.

- 17) nieprzekraczalnej linii nowej samodzielnej zabudowy mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku o funkcji mieszkaniowej od linii rozgraniczającej ulicy, zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów (nie dotyczy obiektów o funkcji łączącej lub obiektów mieszkaniowych już istniejących)
- 18) usługi – należy przez to rozumieć samodzielne objekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.
- 19) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w przepisach szczególnych oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, nie wymagających sporządzania raportu oddziaływania na środowisko.

DZIAŁ II USTALENIA PLANU

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

§5.

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenu, oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym; linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§6.

1. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem dotyczących:
 - 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§7.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi :

- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym linie rozgraniczające dróg,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalna linia nowej, samodzielnej zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) tereny zmeliorowane
 - 6) przeznaczenie terenów ,
 - 7) napowietrzne linie średniego napięcia wraz ze strefami bezpieczeństwa
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

§8.

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są opisane za pomocą cyfry i symbolu literowego gdzie:
 - 1) pierwszy (cyfra) – oznacza numer terenu,
 - 2) drugi (litery) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu i uzupełniające,
4. Przedmiotem ustaleń planu są :
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**
 - 2) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela , oznaczone na rysunku planu symbolami **U,MN**
 - 3) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami **KDGP**(fragment poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu) , **KDZ, KDD**. oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KPJ**
5. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

§9.

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:
 - 1) lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - 2) stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy mieszkaniowej typów budynków o podobnej wielkości, fakturze elewacji, kształcie dachu i kolorystyce.
 - 3) zakaz umieszczania wolnostojących reklam wieloprzestrzennych (o powierzchni powyżej 3 m²)na terenach zabudowy mieszkaniowej.
 - 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na całym obszarze planu.
 - 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej.
2. Na obszarze objętym planem, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, obiektach małej architektury pod warunkiem, że nie utrudniają one korzystania z tych obiektów.

§10.

1. Plan ustala odpowiednie **zagospodarowanie przestrzeni publicznych**:
 - 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.
 - 2) zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do :
 - a. budowy nawierzchni , w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych
 - b. urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.)
 - c. budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.)
 - 3) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.

- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych wykonanych z innego materiału.
- 6) zakaz rozmieszczania reklam wielkoformatowych o pow. powyżej 3 m² w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu. W pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe, tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz znaki gminnego systemu informacji przestrzennej.

§11. Plan ustala zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń :

1. Ogrodzenia frontowe działek budowlanych i innych nieruchomości muszą być lokalizowane w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg.
2. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej wyznaczonych na rysunku planu
3. Ogrodzenia frontowe działek – ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń litych
4. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych

§12. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania

1. do czasu realizacji inwestycji na poszczególnych terenach funkcjonalnych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów
2. dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§13. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami: **U,MN** gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
 - 3) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 4) lokalizowania instalacji mogących powodować przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
2. Plan przyjmuje, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - 1) tereny MN - jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową
 - 2) terenu U,MN jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem ludzi
3. Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z jednostką prowadzącą

ewidencję urządzeń melioracyjnych.

§14. Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w zakresie **scalenia i podziału nieruchomości**:

1. Plan nie wyznacza obszarów objętych procedurą scaleniovą.
2. Plan dopuszcza możliwość dokonywania podziałów i połączeń istniejących działek w celu:
 - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
3. Każda działka budowlana powinna posiadać możliwość :
 - 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej
 - 2) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w ustaleniach dotyczących komunikacji
 - 3) wydzielania miejsc właściwego gromadzenia odpadów
 - 4) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej

Rozdział 3 Zasady uzbrojenia i wyposażenia terenów

§15. Obowiązuje docelowo wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:

- wodociagową
- kanalizacji sanitarnej
- gazową
- elektryczne i telekomunikacyjne

§16.

1. Obowiązuje zasada realizacji, remontu, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów w terenach dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz w niezbędnym ze względów technicznych zakresie także w innych wydzielonych terenach, z zachowaniem przepisów szczególnych i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
2. Przy braku możliwości lokalizacji sieci w liniach rozgraniczających ulicy lub ze względów technicznych dopuszczalna jest lokalizacja w innych terenach publicznych lub w działkach, prywatnych, w terenie między linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych. Wzajemne usytuowanie sieci i innych obiektów budowlanych powinno spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
3. W przypadku kolizji istniejącej sieci z projektowanym zagospodarowaniem terenów dopuszcza się przebudowę sieci w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej tj.- stacje transformatorowe , podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do obiektów w celach eksploatacyjnych.

§17. Plan ustala zasadę **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i p. pożarowe poprzez rozbudowę gminnej sieci wodociagowej i z gminnego ujęcia na zasadach:

1. Rozbudowę sieci wodociagowej według warunków podanych przez zarządzającego siecią i zgodnie z koncepcją wodociagowania gminy.
2. Bezpośrednim źródłem zasilania będzie istniejący wodociąg.
3. Do czasu wybudowania sieci wodociagowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni własnych na działkach.
4. Wyposażenie projektowanej sieci w hydranty naziemne przeciwpożarowe według zasad określonych w odrębnych przepisach

§18. Plan ustala zasadę odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych :

1. Wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy wymagają wyposażenia w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej,
2. Ustala się odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji w powiązaniu z istniejącym układem gminnej kanalizacji sanitarnej i oczyszczalnią ścieków, zgodnie z koncepcją kanalizacji gminy,
3. Do czasu wyposażenia terenów w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się kanalizację indywidualną i odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na działkach, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków ; dopuszcza się odprowadzanie ścieków na własne przydomowe oczyszczalnie i po oczyszczeniu do ziemi, na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
4. Po skanalizowaniu terenów obowiązuje podłączenie wszystkich działek zabudowanych do sieci kanalizacyjnej i likwidacja zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie,
5. Ścieki wprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach; ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;

§19. Plan ustala zasadę odprowadzania wód opadowych :

1. W terenach zabudowy dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na teren działki powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu . W przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki zapewnić należy retencję wody w zbiornikach
2. Odwodnienie ulic poprzez spływ powierzchniowy , rowy retencyjno-infiltracyjne i przykrawężnikowe. Wody odprowadzane z ulic mogą być kierowane do cieków powierzchniowych i do ziemi po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi
3. Plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przez spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§20. Plan ustala w zakresie elektroenergetyki:

1. Zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia.
2. Rozbudowa, remont, przebudowa sieci oraz budowa urządzeń elektroenergetycznych musi odbywać się w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.
3. Budowę liniowych odcinków średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg.
4. Możliwość przebiegu sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
5. Lokalizowanie nowych stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg
6. Plan dopuszcza:
 - 1) lokalizowanie słupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających dróg.
 - 2) realizację stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe.
7. Plan ustala szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - 1) dla linii 15 kV – 12 m (po 6 m od osi linii na stronę)
8. W strefach bezpieczeństwa obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi
 - 2) możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego
9. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy.

- tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu z zakładu energetycznego warunków przebudowy.
10. W przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu

§21. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w **ciepło** :

1. ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii). Kominki stanowią jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów.

§22. Plan ustala zasadę **zaopatrzenia w gaz** do celów gospodarczych i grzewczych poprzez:

1. Rozbudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy.
2. Zasady budowy gazociągów w liniach rozgraniczających dróg muszą być zgodne z przepisami odrębnymi
3. Na terenach zabudowy jednorodzinnej plan ustala lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy. Linia ogrodzeń powinna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu.
4. Dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawcy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

§23. Plan ustala w zakresie **telekomunikacji** :

1. Obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
2. Bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego.

§24. Plan ustala zasadę **gospodarki odpadami** :

1. gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
2. gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
 - na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - surowce wtórne,
 - odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - wydzielone odpady niebezpieczne,
3. plan dopuszcza lokalizację pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

Rozdział 4 Ustalenia dotyczące komunikacji

§25.

1. Plan ustala zasadę adaptacji i rozbudowy dróg istniejących oraz budowy nowych dróg na obszarze obowiązywania planu poprzez:
 - 1) system dróg obsługujących cały obszar planu, obejmujący następujące klasy dróg:
 - a. KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego
 - b. KDZ – droga zbiorcza
 - c. KDD – drogi dojazdowe
 - 2) system ciągów pieszo-jezdnym oznaczonych w planie symbolem - KPJ
2. Dla terenów o których mowa w ust.1 plan ustala:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** plan wyznacza południową linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ**, klasę drogi „Z” - droga zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających 20 m; jednojezdniowa
 - 3) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**, klasę drogi „D” - droga dojazdowa o szerokości w liniach

- rozgraniczających 10 m, jednojezdniowe.
- 4) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KPJ, 9KPJ**, - szerokość w liniach rozgraniczających 9 m
 - 5) dla ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami **10KPJ, 11KPJ, 13KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających 7 m
 - 6) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **12KPJ** - szerokość w liniach rozgraniczających 5 m
3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczającej dróg plan dopuszcza lokalizację zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej – za zgodą zarządcy drogi oraz pod warunkiem, że lokalizacja tych urządzeń nie narusza wymogów określonych w przepisach szczególnych.
 4. Plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych w planie, wytyczonych przy dokonywaniu podziału wtórnego z założeniem, że minimalna szerokość w liniach rozgraniczających tych dróg nie będzie mniejsza niż :
 - 1) 7m – gdy służą obsłudze do 4 działek
 - 2) 8m - gdy służą obsłudze powyżej 4 działek.
 - 3) dla dróg bezwylotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5X12,5m
 5. Plan ustala obowiązek sytuowania ogrodzeń frontowych działek budowlanych w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg.
 6. Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2m w stosunku do linii rozgraniczającej wyznaczonych na rysunku planu
 7. Plan ustala obowiązek wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe przy uwzględnieniu następujących norm:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie
 - 2) zabudowa usługowa – 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej usług
 - 3) w przypadku terenów o funkcjach łączonych miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji
 8. Dla drogi **1KDGP** plan ustala następujące obowiązki, nakazy i zakazy:
 - 1) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów wzdłuż drogi krajowej z wyznaczonej w planie drogi dojazdowej 4KDD
 - 2) zakaz zjazdów bezpośrednio na drogę krajową
 - 3) obowiązek uzgadniania z zarządcą drogi zamierzeń wprowadzających zmiany w zagospodarowaniu terenu przyległego do pasa drogowego drogi krajowej

Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§26. Dla terenu oznaczonego od **1MN** do **5MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca lub bliźniacza
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające :
 - usługi (nieuciążliwe) związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) jako wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące - nie więcej niż jeden budynek
 - garaże i zabudowania gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące .
3. Charakter działań:
 - 1) realizacja nowej zabudowy
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy
4. Warunki urbanistyczne;

- 1) adaptacja istniejących wyodrębnionych działek budowlanych jednorodzinnych
 - 2) podział na nowe działki budowlane według linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
 - a. minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - 1000 m² – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
 - 600 m² – dla zabudowy bliźniaczej tj. dla jednego segmentu
 - b. minimalna szerokość krótszego boku nowej działki
 - 18 m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
 - 12 m – dla zabudowy bliźniaczej tj. dla jednego segmentu
 - 3) nieprzekraczalna wysokość nowej zabudowy:
 - a. mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wys. 1,5 m n.p.t. - o maksymalnej wysokości 10 m n.p.t. do najwyższego punktu pokrycia dachowego
 - b. usługowej - 1 kondygnacja - o maksymalnej wysokości 7m n.p.t. do najwyższego punktu pokrycia dachowego
 - c. zabudowy gospodarczej i garaży (wolnostojących) – 1 kondygnacja - o maksymalnej wysokości 7m n.p.t. do najwyższego punktu pokrycia dachowego
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 20%
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,35
 - 6) plan ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 60%
5. Architektura:
- 1) dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych,
 - od 20° do 45 ° - dla budynków mieszkalnych
 - od 10° do 45 ° – dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych.
 - 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala :
 - a. dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - b. dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi
 - dla elewacji kolory pastelowe - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
 - dla dachów kolory : brązu, czarnego, grafitowego - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
 - c. ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy
- 1) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
 - 2) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek w liczbie:
 - a. zabudowa mieszkaniowa – 2 m.p./ na 1 lokal mieszkalny
 - b. usług -3 m.p./na każde 100m² powierzchni użytkowej – nie mniej niż 2 m.p.
 - c. w przypadku terenów o funkcjach łączonych miejsca parkingowe należy obliczać i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji
 - 3) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego.
 - 4) Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń.

§27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U,MN do 5U,MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dla właściciela usług
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) garaże, parkingi
 - 2) obiekty małej architektury
 - 3) zieleń izolacyjna
 - 4) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
3. Charakter działań :
 - 1) realizacja nowej zabudowy
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy
4. Warunki urbanistyczne;
 - 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy mieszkaniowej i usługowej określonych na rysunku planu.
 - 2) adaptacja istniejących wyodrębnionych działek budowlanych
 - 3) podział na nowe działki budowlane według linii podziałowych wyznaczonych na rysunku planu lub z zachowaniem następujących zasad:
 - a. minimalna szerokość krótszego boku działki – 25 m
 - b. minimalna powierzchnia działki – 2000 m²
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%
 - 7) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a. usługowej – 2 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości do 12 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
 - b. mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 10 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy.
 - c. zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości do 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
5. Architektura:
 - 1) nachylenie połaci dachowych:
 - a. zabudowa mieszkaniowa – dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - b. zabudowa usługowa i gospodarcza – dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°
 - 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala :
 - a. dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - b. dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi :
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin winylowych typu „siding”
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
 - c. ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.
 - 2) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy

(drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy.

- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej musi być ograniczona do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 4) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek w liczbie:
 - a. zabudowa mieszkaniowa – 2 m.p./ na 1 lokal mieszkalny
 - b. usług -3 m.p./na każde 100m² powierzchni użytkowej – nie mniej niż 2 m.p.
 - c. w przypadku terenów o funkcjach łączonych miejsca parkingowe należy obliczać i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji
- 5) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego.
- 6) w zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 7) Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z wyznaczonych na rysunku planu dróg dojazdowej i zbiorczej ; zakaz zjazdów na drogę główną ruchu przyspieszonego oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDGP.
- 8) Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń.

DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

Rozdział 6 Ustalenie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości

§28. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości

1. 30% dla terenów **MN, UMN.**
2. 0% dla terenów **KDGP, KDZ, KDD, KPJ**

Rozdział 7 Ustalenia końcowe

§29. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§30. W granicach objętych planem oznaczonych na rysunku tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części Gminy Halinów w zakresie wsi Wielgolas Duchnowski zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/196/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 , o którym mowa w §1 pkt 1

§31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Halinów.

§32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej