

**UCHWAŁA Nr XXXIII/192/02
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia 24 czerwca 2002r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego BRZEZINY w gminie Halinów.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), art.18 ust.2 pkt5, 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 X⁷143/99 z dnia 23 grudnia 1999r. w sprawie zmian w uchwale Nr V/63/99, Rada Miejska w Halinowie uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Brzeziny 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).

§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 obowiązujące mi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające obszary o różnym przeznaczeniu,
 - 2) Linie rozgraniczające ulic,
 - 3) Obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 5) Tereny zabudowy zagrodowej,
 - 6) Tereny usług publicznych,
 - 7) Tereny usług i drobnej wytwórczości,
 - 8) Tereny zabudowy produkcyjnej, baz i składów,
 - 9) Tereny zieleni leśnej,
 - 10) Tereny urządzeń elektroenergetycznych i technicznych,
 - 11) Granice zasięgu stanowisk archeologicznych,
 - 12) Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§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.
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 mniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć taką część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną zagospodarowaną jako tereny zielone lub wodne,
- 7) usługach i działalności gospodarczej nieuciążliwej - należy przez to rozumieć usługi o charakterze bytowym wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych (np.: handel detaliczny, szewstwo, krawiectwo itp.),
- 8) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi, głównie handlowe, służące zaspokajaniu potrzeb ludności na różnego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze,
- 9) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami pasów drogowych i ulicznych a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będących w użytkowaniu rolniczym i leśnym,
- 10) terenach wykluczonych planem z zabudowy kubaturowej, należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny ewidencyjne leśne lub rolne trwale pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu oraz przeznaczone na cele ciągów infrastruktury technicznej albo komunikacji. W odniesieniu do terenów otwartych przesłanką takiego ustalenia planu jest konieczność ochrony najcenniejszych fragmentów środowiska przyrodniczego lub jego składników,
- 11) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
 - ustalenia zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 218 z dnia 6 lipca 2001 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu granic (Dz.Urz.Woj .Mazowieckiego Nr 161, poz.2363z2001r.) oraz
 - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - stanowiska archeologiczne,
- 12) 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) do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska,
- 3) ustala się zasadę przebudowy istniejących na obszarze objętym planem urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na własny koszt inwestorów, a projekt przebudowy należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 4) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych,
- 5) nad rurociągami drenarskimi nie należy wznosić żadnych budowli ani utwardzanych nawierzchni,
- 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 mniejszego planu,
- 8) w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KUL, KUD i KD należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej, natomiast prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem KUGP i KUZ jest dopuszczalne wyłącznie za zgodą Zarządcy drogi,
- 9) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą,
- 10) ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg:
 - a) oznaczonych symbolem KUL, KUD i KD - 5m,
 - b) oznaczonej symbolem KUGP - 20m,
 - c) oznaczonej symbolem KUZ - 15m,
- 11) usytuowanie zabudowy powinno być realizowane w odległości min. 5m od rowów melioracyjnych, natomiast od ściany lasu 20 m,
- 12) 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.
- 13) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu,
- 14) w ogrodzeniach należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 15) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych,
- 16) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w przestrzeni ulic układu obsługującego poza jezdniami, tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0 m,
- 17) w przypadku obszarów, dla których nie wniesiono na rysunek planu propozycji podziału terenu na poszczególne działki inwestycyjne i odpowiadającego im układu dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji podziałowych i pozwolenia na budowę uzależnia się od przedłożenia przez inwestora zgodnej z ustaleniami niniejszej uchwały, koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej obsługę inżynierską i komunikacyjną terenu powiązaną z włączeniami do układu dróg publicznych i uzgodnioną z zarządcą dróg przyległych do dzielonego obszaru,
- 18) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona linią przerywaną stanowi własność prywatną nie podlega obowiązkowi przejęcia przez Gminę,
- 19) 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,
- 20) 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,
- 21) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego,

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

- 1) nie dopuszcza się naruszania istniejących na terenie opracowania obszarów leśnych, z wyjątkiem tych, które otrzymały zgodę odpowiednich władz na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z programem zagospodarowania lasów należących do indywidualnych właścicieli,
- 2) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 3) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 4) w zasięgu „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie posesji musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3 sierpnia 2000r. (Dz.Urz.Woj.Mazowieckiego Nr 93, poz.911 z dnia 18 sierpnia 2000r.),
- 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 ciek i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter (zakaz nie dotyczy robót odtworzeniowych),
- 8) zaleca się, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych - kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni,
- 9) wprowadza się ochronę wód podziemnych i naziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 10) w celu ochrony, powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 11) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej: lasów, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela

§10

1. Pod zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Uk/MN.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej jako przeznaczenie podstawowe oraz budynku mieszkalnego dla właściciela zakładu w formach wolnostojącej lub bliźniaczej na jednej działce jeden budynek,
 - 2) plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35° – 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 850 m²,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18m,
 - 9) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej,

Tereny zabudowy usług komercyjnych

§11

1. Pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Uk**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala przeznaczenie podstawowe: obiekty usług i składów użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), składy, bazy i zaplecza oraz inne obiekty usługowe kubaturowe, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formach wolnostojącej lub bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - do 12m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego (max. 2 kondygnacje użytkowe- druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe),
 - 3) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35° – 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 4) uciążliwość usług winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
 - 5) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych, służby zdrowia i oświaty,
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
 - 7) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 450 m²,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 1 Im,
 - 9) zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenach budownictwa mieszkaniowego,
 - 10) parkingi dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 3 m.p./ 100m² pow. użytkowej.

Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej

§12

1. Pod zabudowę mieszkaniowo-usługową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/Uk**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - 2) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
 - 3) wyklucza się lokalizację handlu hurtowego, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz, składów i magazynów rzemiosła produkcyjnego, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego, piekarnie, pralnie i innych obiektów przeznaczonych na działalność gospodarczą uciążliwą dla otoczenia oraz budowę i rozbudowę(istniejących) zakładów produkcyjnych itp.,
 - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 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 1000m²,
 - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m,
 - 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 35° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych, możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych, bez poddaszy użytkowych,
 - 11) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 60% ich powierzchni,

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§13

1. Pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek mieszkalny,
 - 2) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej - do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - 3) w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług typu: prywatny gabinet lekarski lub stomatologiczny, prywatna pracownia projektowa, prywatne biuro rachunkowe lub notarialne, prywatna kancelaria adwokacka,
 - 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35°- 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 5) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, 6) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- wg wskaźnika: 2 m.p./ działkę
 - 7) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych parterowych bez poddaszy użytkowych,
 - 8) minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m²,
 - 9) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m,
 - 10) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,
 - 11) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,

Tereny usług publicznych

§14

1. Pod realizację funkcji usług publicznych przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Up**.
2. Dla obszarów o których mowa w ust. 1 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, bezpieczeństwa publicznego, administracji, finansów, turystyki, rekreacji i wypoczynku.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dla nowo realizowanych i przebudowywanych obiektów nieprzekraczalną wysokość 15 m od poziomu terenu,
 - 2) zachowanie min.60% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej,
 - 3) zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych lub szkodliwych dla środowiska,
 - 4) potrzeby parkingowe należy przewidzieć na terenie lokalizacji własnej wg wskaźnika ok. 30m.p./1000 m pow. użytkowej,
 - 5) na terenie każdej działki należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,
 - 6) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35°-45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

Tereny produkcyjno-usługowe

§15

1. Pod realizację zabudowy produkcyjno-usługowej przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się podział terenu na działki pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu działek do sposobu ich zagospodarowania oraz potrzeb związanych z funkcjonowaniem istniejących i projektowanych urządzeń i obiektów zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zachowaniem min. 30% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki,
 - 2) wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć zapewnione odpowiednie dojazdy i dostęp do infrastruktury technicznej,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów kubaturowych wyznacza się wzdłuż linii usytuowanej min.5,0m od ogrodzenia całego terenu, linie zabudowy dla poszczególnych działek zostaną ustalone na podstawie przepisów szczególnych w procesie otrzymywania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

- 4) nakazuje się ograniczenie wysokości zabudowy do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub przy dachach płaskich do najwyższego punktu ścian zewnętrznych,
- 5) nakazuje się lokowania funkcji chronionych i mieszkaniowych,
- 6) zagospodarowanie terenu nie może powodować zanieczyszczenia wód gruntowych, gruntu w obszarze i na terenach przyległych,
- 7) na terenach własnych działek należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla pracowników i użytkowników,
- 8) na terenie każdej działki należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,

Tereny przemysłu, baz i składów

§16

I. Pod realizację funkcji przemysłu, baz i składów przeznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.

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

- 1) uciążliwość obiektów winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
- 2) dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającą lokalizację:
 - a) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
 - b) niezbędnej dla potrzeb lokalnych infrastruktury technicznej,
 - c) zalesianie, zadrzewianie i zakrzewianie,

Tereny zabudowy zagrodowej

§17

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. I 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 I kondygnację użytkową,
- 4) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35°- 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 5) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
- 6) jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala lokalizację:
 - a) budynków inwentarskich i gospodarczo-składowych w ilości maksymalnej trzech na działce,
 - b) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 7) dla zabudowy zagrodowej wielkość nowotworzonej działki winna się zawierać w granicach 1500-2500 m²,
- 8) ewentualna uciążliwość winna być ograniczona do lokalizacji tj. granic własności posiadanej działki,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 30% jej powierzchni,
- 10) zakaz lokalizacji obiektów o uciążliwej funkcji produkcyjnej -oraz innych obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu,

Tereny upraw rolnych i ogrodnich

§18

I. 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. I obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- I) 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,
- 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,

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§19

I Ustala się przebieg drogi ponadlokalnej autostrady A2 oznaczonej symbolem KUA i jej szerokość w liniach rozgraniczających - 70 m. Autostrada nie obsługuje przyległej zabudowy. Plan wyklucza możliwość bezpośrednich wjazdów od strony jezdni autostrady. 2. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:

- 1) droga krajowa Nr2 - oznaczona symbolem literowym KUGP, w liniach rozgraniczających - 40m, obowiązuje zakaz bezpośrednich wjazdów z działek na drogę krajową- obsługę komunikacyjną obszaru przyległego do drogi Nr2 ustala się drogą dojazdową KUD,
- 2) droga wojewódzka Nr 721, o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 20,0 m i postulowanych szerokościach jezdni 6,0m, oznaczona symbolem literowym KUZ na rysunku planu,
- 3) ulice dojazdowe (gminne) o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0m i postulowanych szerokościach jezdni 5,0m, oznaczone symbolem literowym KUD na rysunku planu,
- 4) dojazdy (drogi prywatne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 5 - 9 m.

§20

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Nowo tworzona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do ulicy - bezpośredni lub przez wydzielony dojazd o szerokości min. 5m i nieprzekraczalnej długości 50m.
3. Jeżeli w związku z podziałem nieruchomości na działki niezbędne jest utworzenie nowej ulicy dojazdowej, musi ona odpowiadać następującym warunkom:
 - 1) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić 9m,
 - 2) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenia do istniejącego układu komunikacyjnego; gdyby to było niemożliwe, ulica o jednostronnym włączeniu i o długości ponad 50m musi mieć stworzone warunki do zawracania, przy czym plan zaleca realizację placyku manewrowego o wymiarach min. 10x12m,
 - 3) zaleca się aby włączenie nowej ulicy do istniejącego ciągu drogowego realizować albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej, albo min. 40m od takiego włączenia,
 - 4) nie dopuszcza się włączeń tych ulic do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KUA, KUGP, a do drogi KUZ wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.
4. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

§21

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

§22

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

§23

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

§24

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. Do czasu zrealizowania systemu gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. Dla obiektów usługowo-wytwórczych wytwarzających ścieki technologiczne plan ustala obowiązek budowy urządzeń podczyszczających ścieki do parametrów określonych przez odbiorcę w przepisach o jakości ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej.
5. Ustala się zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
6. Plan ustala odprowadzanie wód opadowych w systemach indywidualnych powierzchniowo na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych przez właściwy organ do spraw ochrony środowiska.
7. Wody opadowe z terenów i obiektów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska powinny być przed wprowadzeniem do odbiorników (wody powierzchniowe, grunt) oczyszczone z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (separatorach) lokalizowanych na gruntach własnych inwestorów.

Elektroenergetyka

§25

1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne: 110/15 kV "Stara Miłosna" i 110/15 kV „Sulejówek" (poza obszarem opracowania).
2. Ustala się zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez jej budowę i rozbudowę dokonywaną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
3. Plan ustala lokalizację dodatkowych stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z ustaleniami na rysunku planu.

Gazownictwo

§26

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 2001 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe - Dz.U. z 2001 r. 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

§27

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

§28

1. Ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej ochrony przeciwpożarowej oraz przebiegów tras komunikacyjnych określonych w planie.
2. Ustala się zakaz osuszania zbiorników wodnych.
3. Istniejące ciek i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter.
4. Plan zaleca, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych.
5. Ustala się zachowanie funkcji istniejących rowów, do których należy zaliczyć odbiór wód pochodzących ze spływu wód powierzchniowych.

Ciepłownictwo

§29

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

§30

Plan wyznacza następujące strefy uciążliwości oznaczone na rysunku planu:

- 1) na terenach położonych w pasach oddziaływania autostrady A2:
 - a) I strefa, oddziaływania ekstremalnego - 20m od krawędzi jezdni, w której obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy,
 - b) II strefa, zagrożeń - 50m od krawędzi jezdni, w której dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z autostradą i techniczne urządzenia ochrony środowiska.
 - c) III strefa, uciążliwości - 150m od krawędzi jezdni, zabudowa mieszkaniowa w tej strefie winna być chroniona stosownymi rozwiązaniami konstrukcyjno-budowlanymi oraz ograniczających uciążliwość akustyczną, a w szczególności poprzez zastosowanie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej i modernizację urządzeń wentylacyjnych,
- 2) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od brzegu rzeki Mieni.

- 3) od gazociągu średniego ciśnienia budynki mieszkalne należy sytuować w odległości 1,5m natomiast budynki użyteczności publicznej w odległości 3,0m od osi gazociągu,
- 4) wokół linii 110 kV ustala się strefę o zasięgu 19 m od osi linii na obie strony, w której obowiązują następujące dopuszczalne odległości sytuowania obiektów:
- a) w odległości poziomej większej niż 9,7 m od osi zewnętrznych linii dopuszcza się budowę budynków usługowych i gospodarczych służących czasowemu przebywaniu ludzi np. garaży, warsztatów, hurtowni, magazynów. Dopuszczalne jest lokalizowanie parkingów.
 - b) w decyzjach o pozwoleniu na budowę wydawanych dla obiektów położonych w strefie należy zastrzegać każdorazowo specjalne wymogi obowiązujące przy wznoszeniu obiektów, określone w przepisach szczególnych,
 - c) wszelkie zagospodarowanie w obrębie strefy należy każdorazowo uzgodnić z właściwym Zakładem Energetycznym.

Rozdział 7

Ustalenia konserwatorskie w zakresie dóbr kultury

§31

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

- wszystkie zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz planowane inwestycje wymagają uzgodnień z konserwatorem zabytków, dopuszczenie zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów oraz planowanych inwestycji uzależnione jest od wykonania - na koszt inwestora - badań i dokumentacji stanowiska archeologicznego tj. przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających działania inwestycyjne. Badania archeologiczne, ze względu na sezonowy charakter prac, mogą być prowadzone od maja do września, przez upoważnioną osobę posiadającą zezwolenie konserwatora zabytków,

Rozdział 8

Przepisy przejściowe i końcowe

§32

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.

§33

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.

§34

W odniesieniu do terenów objętych planem tracą moc zapisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/27/94 Rady Gminy Halinów z dnia 10 listopada 1994r.(Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 26 poz.846 z dnia 12.12.94r.) oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXII/205/97 Rady Gminy Halinów z dnia 24 kwietnia 1997r.(Dz.Urz. Woj. Warszawskiego Nr 35 poz.13 z dnia 11.08.97r.) a także zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zatwierdzona uchwałą Nr XXIX/256/98 Rady Gminy Halinów z dnia 23 kwietnia 1998r.(Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 39 poz.131 z dnia 27.07.98r.)

§35

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Halinowie.

§36

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§37

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

Pełniący Funkcję Organów Gminy

inż. /-/ Włodzimierz Karasek