

RADA MIEJSKA w HALINOWIE  
ul. Halinowska 10, 24-100 Halinów  
tel. 71 72 10 000

**UCHWAŁA Nr VII/105/01  
RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE  
z dnia 18 października 2001r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego DESNO 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 1996r. Nr 13, poz.74 z późn.zm.), w związku z Uchwałą Nr V/63/99 z dnia 25 marca 1999r. Rady Gminy Halinów w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów oraz Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego gminy Halinów oraz Uchwałą Nr X/143/99 z dnia 23 grudnia 1999r. w sprawie zmian w uchwale Nr V/63/99, Rada Miejska w Halinowie uchwała co następuje:

**Rozdział 1**

**Zakres obowiązywania planu**

**§1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w granicach administracyjnych wsi Desno , w gminie Halinów.

**§2**

Plan uchwała się w granicach ustalonych na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1: 5000, który jest integralną częścią planu ( załącznik Nr 1 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) Nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,
  - 5) Tereny zabudowy zagrodowej,
  - 6) Tereny usług ,
  - 7) Tereny rolne,
  - 8) Tereny leśne,
  - 9) Oznaczenia zasięgu stref ochronnych wokół obiektów i urządzeń uciążliwych,
  - 10) Granice 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.

#### §6

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

## Rozdział 2

### Przepisy ogólne

#### Wyjaśnienie używanych pojęć

#### § 7

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć taką część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną zagospodarowaną jako tereny zielone lub wodne,
- 7) usługach i działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi o charakterze bytowym wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych (np.: handel detaliczny, szewstwo, krawiectwo itp.),
- 8) 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.Mazowieckiego Nr 161,poz.2363 z 2001r.),

**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, w liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla infrastruktury technicznej,
- 8) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich,
- 9) usytuowanie budynków powinno być realizowane w odległości minimum 5m od linii rozgraniczającej ulicy, od rowów melioracyjnych 5m. od rzek 15m, od ściany lasu 20 m,
- 10) 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,
- 11) w ogrodzeniu należy umiejscawiać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 12) 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,
- 13) 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,
- 14) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu stanowi własność prywatną i nie podlega obowiązkowi przejścia przez Gminę,
- 15) 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,
- 16) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego,

## § 9

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

- 1) 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,
- 2) w zasięgu „Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu” zagospodarowanie, zabudowa i użytkowanie posesji musi spełniać warunki zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz.Urz.Woj.Warszawskiego Nr 43,poz.149 oraz z 2000r. Nr 93 poz. 911),
- 3) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,

- 4) 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),
- 5) 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,
- 6) 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,
- 7) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,

### Rozdział 3

#### Ustalenia dla poszczególnych terenów

##### Tereny zabudowy mieszkaniowej

#### § 10

1. Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczają 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 lub 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 połączy w granicach 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> 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 dla zabudowy wolnostojącej -1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej- 700m<sup>2</sup>
  - 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 11m dla zabudowy bliźniaczej,
  - 9) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wbudowanych, których uciążliwość nie wykracza poza obiekt budowlany,
  - 10) powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 60% jej powierzchni,

## Tereny zabudowy zagrodowej

### § 11

1. Pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przeznaczają się tereny oznaczone 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 nachylenia połaci w granicach  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$  oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - 5) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - 6) jako przeznaczenie uzupełniające plan ustala lokalizację:
    - a) budynków inwentarskich i gospodarczo-składowych w ilości maksymalnej trzech na działce,
    - b) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej,
    - c) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
  - 7) dla zabudowy zagrodowej wielkość nowotworzonej działki winna się zawierać w granicach 1500-2500 m<sup>2</sup>,
  - 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 zabudowy usługowej

### § 12

1. Pod zabudowę usługową przeznaczają się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**
2. 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 zabudowy – do 10m 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 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> 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 250 m<sup>2</sup>,
- 8) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 8m,
- 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./ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej .

**Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej**

**§ 13**

- 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) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,5m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
  - 4) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy (2 kondygnacje użytkowe),
  - 5) 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./ 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej - dla obiektów usług nieuciążliwych,
    - b) 2 m.p./ działkę - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 6) nowo tworzone działki pod zabudowę mieszkaniową i usługową winny posiadać powierzchnię minimum : dla zabudowy wolnostojącej -1000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej – 700 m<sup>2</sup>
  - 7) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 11 m dla zabudowy bliźniaczej,,
  - 8) sytuowanie budynków wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy,
  - 9) dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 35<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - 10) 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 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 oraz zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej w tym również zabudowy związanej z produkcją rolną,
  - 2) na terenach istniejącej zabudowy siedliskowo-gospodarczej ustala się podstawowe przeznaczenie pod zabudowę siedliskową – po jednym mieszkaniu na każdej z istniejących działek, przy jednoczesnym zakazie ich wtórnych podziałów,
  - 3) na terenach rolniczych dopuszcza się usługi rekreacji, turystyki i sportu (np. golf, jeździectwo) – bez prawa zabudowy,
  - 4) zaplecze kubaturowe dla w/w usług, zgodnie z rysunkiem planu,
  - 5) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeniami,

### **Tereny lasów**

#### **§ 15**

1. Tereny lasne oznaczone zostały na rysunku planu symbolem **LS**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ustala się adaptację istniejącej zieleni i duktów leśnych,
  - 2) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia komunikacyjne**

#### **§ 16**

1. Ustala się przebiegi dla ulic obsługujących obszar, zgodnie z rysunkiem planu, oraz ich linie rozgraniczające i hierarchię funkcjonalną w podziale na:
  - 1) ulice lokalne o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 15,0 m i postulowanych szerokościach jezdni 6,0m, oznaczone symbolem literowym KUL na rysunku planu,



- 2) ulice dojazdowe o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 12,0m i postulowanych szerokościach jezdni 5,0m, oznaczone symbolem literowym KUD na rysunku planu,
- 3) dojazdy (drogi prywatne) o szerokościach w liniach rozgraniczających 5 – 9 m.

**§ 17**

- 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 placzku manewrowego o wymiarach min. 10x12m,
  - 3) włączenie nowej ulicy do istniejącego ciągu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej, albo min. 40m od takiego włączenia.
- 4. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach , których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.

**§ 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 w Mrowiskach).

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**

### **§ 21**

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

## **Elektroenergetyka**

### **§ 22**

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

## **Gazownictwo**

### **§ 23**

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia.
2. 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 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

### § 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

### Strefy ochronne i strefy uciążliwości

### § 27

1. Na terenach położonych w określonych na rysunku planu pasach oddziaływania istniejących linii elektroenergetycznych 220kV, 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 min.34,0m odległości pomiędzy osią linii a zabudową przeznaczoną na stały pobyt ludzi.

Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami wykonawczymi do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad ochrony przed elektromagnetycznym polem nie jonizującym (Dz.U.Nr 25, poz.101 z 1980r.).

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia konserwatorskie**

#### **w zakresie dóbr kultury**

##### **§ 28**

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Rejestru Zabytków.

## **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.

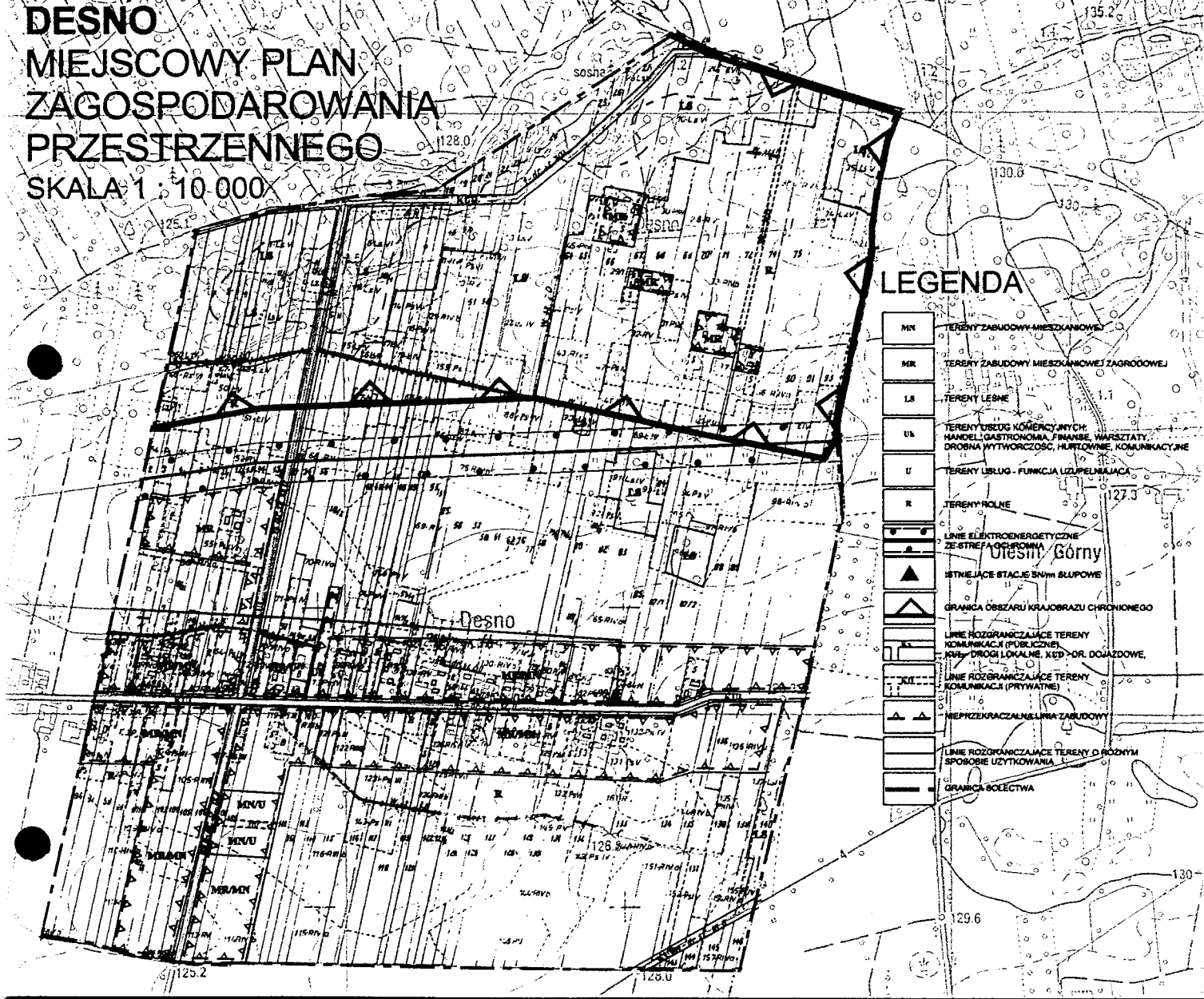
**Przewodniczący Rady Miejskiej**



**Tomasz Kostyra**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/105/01 Rady Miejskiej Halinów z dnia 18 października 2001 r.

# DESNO MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SKALA 1 : 10 000



## LEGENDA

- MK TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- MK TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ ZAGRODOWEJ
- LS TERENY LESNE
- UK TERENY USLUGI KOMERCYJNYCH: HANDEL, GASTRONOMIA, FINANSY, WARSZTATY, DROBNA WYTWORCZOŚĆ, HURTOWNE, KOMUNIKACYJNE
- U TERENY USLUG - FUNKCJA UZUPELNIACZA
- R TERENY ROLNE
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE ZE STREFĄ OCHRONY
- ISTNIACE STACJE SNIM SŁOPOWE
- GRANICA OBSZARU KRAJOBRAZU CHRONIONEGO
- LINE ROZGRANICZAJACE TERENY KOMUNIKACJI (PUBLICZNE) KUR - DROGI LOKALNE, KED - DR. DOJAZDOWE
- LINE ROZGRANICZAJACE TERENY KOMUNIKACJI (PRYWATNE)
- WEPKZEPKACZALNIA ZABUDOWY
- LINE ROZGRANICZAJACE TERENY O RÓZNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- GRANICA SOLECTWA

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ