



**Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Cisie, gmina Halinów
– w rejonie ulic Mostowej
i Staropolskiej oraz autostrady A2 – część A**

TEKST PLANU

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Marianna Malinowska	847/89	
mgr inż. Grzegorz Malinowski		
inż. Emilia Dziubak		

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia

Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Mazowieckiego

.....

Uchwała Nr

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej
oraz autostrady A2 – część A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026, poz. 662 t. j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 t. j.), w związku z uchwałą Nr XLV.417.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 13 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2 oraz Uchwałą Nr LXXIV.651.2024 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2024 r., zmieniającej ww. uchwałę, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego Uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz Uchwałą Nr L.452.2022 r. z dnia 11 sierpnia 2022 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy wstępne**

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, części miejscowości Cisie, gmina Halinów – w rejonie ulic Mostowej i Staropolskiej oraz autostrady A2 – część A, zwany dalej planem.
2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym, o którym mowa w ust. 1 wskazano na części graficznej planu, sporządzonej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. W planie określa się:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy,

minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczone w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) granice terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W planie nie określa się:
- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
 - 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 6) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
 - 8) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 9) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 10) maksymalnej liczby miejsc do parkowania;
 - 11) linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
 - 12) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 13) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
 - 14) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
 - 15) granic i sposobów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - 16) granic i sposobów zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 17) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich brak w obszarze planu.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3;
 - 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych w części graficznej planu;
 - 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
 - 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektu;
 - 5) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
 - 6) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - 8) **dojeżdże nieoznaczonym** - należy przez to rozumieć nieoznaczoną w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi istniejącą drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5,0 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.
2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Następujące oznaczenia w części graficznej planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) pas ochronny linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - 6) granica terenów, na których dopuszczona jest budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 7) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i numerem.
2. Oznaczenia w części graficznej planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5

W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem numerowym w części graficznej planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolami od **1MN** do **8MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – oznaczone symbolami od **1MN-U** do **3MN-U**;
- 3) teren usług – oznaczony symbolem **1U**;
- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy - oznaczone symbolami od **1RN** do **5RN**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolami od **1WS** do **4WS**;
- 6) tereny dróg i ulic:

- a) tereny autostrady, oznaczone symbolami od **1KDA** do **2KDA**;
- b) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**;
- c) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **5KDD**;
- d) teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem **1KDD-KP**;
- e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **2KR**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy;
 - 4) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy;
 - 5) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy;
 - 7) geometrię dachu.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu.
3. Dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - 1) okapów i gzymsów – o max 0,8 m;
 - 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp o max 1,30 m.
4. Należy zapewnić miejsca parkingowe według § 14 ust. 6.
5. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek dopuszcza się:
 - 1) wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.
6. Dopuszcza się wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m oraz jej zwiększenie do 50,0 m wyłącznie w odniesieniu do słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.
7. Na terenach oznaczonych symbolem MN i MN-U zakazuje się realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
8. Dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
9. Nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki własnej z zakazem odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem dróg i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 8

W zakresie ochrony przed hałasem ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN-U – wielkości określone dla terenów przeznaczonych pod tereny na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 9

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 3) zakazuje się niszczenia, a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 4) wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 5) zakazuje się groduzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii rozgraniczającej tereny WS.

§ 10

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych.

§ 11

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową nie może wykroczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza i hałasu.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy odrębne dopuszczają przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.
3. Na obszarze objętym planem wyklucza się lokalizacje zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
 - 4) ustalenia zawarte w pkt 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne i wewnętrzne.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 13

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) plan ustala pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, obejmujący pas o szerokości 14,0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m pod linią i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
 - b) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 2) plan nie dopuszcza lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14

1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.
2. Na terenach objętych planem dopuszcza się:
 - 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
 - 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
3. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
4. W zakresie układu komunikacyjnego plan ustala podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem, który tworzą:
 - 1) teren autostrady (oznaczony symbolami 1KDA, 2KDA);
 - 2) teren drogi zbiorczej (oznaczony symbolem 1KDZ);
 - 3) tereny dróg dojazdowych (oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD);
 - 4) teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej (oznaczony symbolem 1KDD-KP);
 - 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczone symbolami 1KR, 2KR).
5. Plan ustala:
 - 1) możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych nie wskazanych w części graficznej planu o szerokości wynoszącej co najmniej:
 - a) 5 m – dla dróg o długości do 60 m,
 - b) 8 m – dla dróg o długości od 60 do 200 m,
 - c) 10 m – dla dróg o długości powyżej 200 m;
 - 2) zachowanie istniejących dojazdów nieoznaczonych w części graficznej planu, dla których nie obowiązują ustalenia pkt 1;
 - 3) realizację dróg, o których mowa w pkt 1 jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynoszących co najmniej 12,5 x 12,5 m dla dróg obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej i co najmniej 15 x 15 m dla dróg obsługujących tereny usług;
 - 4) przy realizacji nowych dróg wewnętrznych zapewnienie narożnych ścież nie mniejszych niż 3 m x 3 m.

6. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc do parkowania:
 - 1) minimalną ilość miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
 - 2) minimalną ilość miejsc do parkowania dla obiektów usług – minimum 1 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektu, lecz nie mniej niż 3 miejsca na lokal usługowy;
 - 3) miejsca do parkowania należy lokalizować w granicy działki budowlanej, na której planowana jest inwestycja;
 - 4) w zakresie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się realizację zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się budowę, zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów z gminnej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 40 mm z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 3) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;
 - 4) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - 5) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
8. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji sanitarnej – 63 mm;
 - 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi lub poprzez urządzenia infiltracyjne, takie jak rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, zbiorniki retencyjne bezodpływowe czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
 - 2) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o minimalnej średnicy Ø 32 mm;
 - 3) dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną;
 - 2) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych oraz wykorzystanie źródeł ciepła przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi.
12. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
 - 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
13. W zakresie zasad gospodarki odpadami:

- 1) ustala się selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
 - 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.
14. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych i projektowanych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 13 pkt 2:
 - a) terenu U – o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) terenów MN i MN-U – o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15

Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem.

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości

- 1) **30%** dla terenu **U**;
- 2) **20%** dla terenów **MN** i **MN-U**;
- 3) **0%** dla terenów pozostałych.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 17

Granice terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające: drogi krajowej nr 2, stanowiącej teren autostrady **1KDA** i **2KDA**, drogi powiatowej, stanowiącej teren drogi zbiorczej **1KDZ** oraz granice pasa ochronnego linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 18

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające dróg gminnych, stanowiące tereny dróg dojazdowych od **1KDD** do **5KDD** oraz teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej **1KDD-KP**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem od **1MN** do **8MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - budynków garażowych i gospodarczych;
 - dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7 dla działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do 12,5 m od poziomu terenu – do 2 kondygnacji, dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m, 1 kondygnacja,
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m²;
 - 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11 m;
 - 7) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia od §7 do §11;
 - 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1 zapewniają tereny dróg publicznych i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z częścią graficzną planu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 6MN poprzez tereny o symbolach 4RN i 5MN, jedynie w przypadku braku możliwości innej obsługi, niezbędnej do realizacji przeznaczenia w terenie o symbolu 6MN,
 - c) obowiązują ustalenia zgodnie z § 14.

§ 20

1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem od **1MN-U** do **3MN-U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wykluczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - budynków usługowych,
 - budynków garażowych i gospodarczych;
 - dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, urządzeń towarzyszących;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9 dla działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego, usługowego – do 12,5 m od poziomu terenu – do 2 kondygnacji, dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m, 1 kondygnacja,
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: dla zabudowy wolnostojącej, usług nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m²;
 - 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej, zabudowy usługowej nie mniejszą niż 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 850 m²,
 - b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej, zabudowy usługowej nie mniejszą niż 20 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11 m;
 - 7) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia od §7 do §11;
 - 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 14.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wykluczenie usług: sportu i rekreacji realizowanych poza budynkami, kultu religijnego, handlu wielkopowierzchniowego;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych,
 - budynków garażowych i gospodarczych;

- budynków magazynowych związanych z realizacją funkcji usługowej, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1000 m²,
 - dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, urządzeń towarzyszących;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2 dla działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość – do 15,0 m od poziomu terenu,
 - g) dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 7) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia od §7 do §11;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu poprzez teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej o symbolu 1KDD-KP,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji stref dostaw lub parkingów obejmujących więcej niż 10 stanowisk postojowych w pasie terenu położonym pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 8MN,
 - c) obowiązują ustalenia zgodnie z § 14.

§ 22

1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1RN** do **5RN** ustala się
- 1) przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z § 14, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz terenu o symbolu 6MN;
 - 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia od §7 do §11.

§ 23

1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolem od **1WS** do **4WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie i użytkowanie wg przepisów prawa wodnego,
 - b) dopuszcza się realizację przepustów,
 - c) zakazuje się nasadzeń zieleni na skarpach i w odległości 3,0 m od górnej ich krawędzi, poza obsiewem trawą,
 - d) dopuszcza się przebudowę rowu wg przepisów prawa wodnego;

- 3) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia od §7 do §11;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 14.

§ 24

1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1KDA** do **2KDA** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren autostrady;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga dwujezdniowa, czteropasmowa,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) ustala się wyposażenie drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §14.

§ 25

1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDZ** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) dopuszcza się wyposażenie drogi w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §14.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1KDD** do **5KDD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg dojazdowych;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §14.

§ 27

1. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem **1KDD-KP** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej lub komunikacji pieszo-rowerowej,
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się wyposażenie w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §14.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami od **1KR** do **2KR** ustala się:
 - 1) Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §14.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 29

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 30

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

Przewodniczący Rady Miejskiej