



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 sierpnia 2013 r.

Poz. 9361

UCHWAŁA Nr XXXVII.325.2013 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 27 czerwca 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zagórze, gmina Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405) w związku z Uchwałą Nr VIII.58.2011 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zagórze, gmina Halinów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 roku Rada Miejska w Halinowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zagórze, gmina Halinów, w granicach administracyjnych sołectwa Zagórze, zwany dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięciem dotyczącym sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w ustawie.

2. W planie nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dojeździe nie oznaczonym** - należy przez to rozumieć nie oznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną o szerokości wynoszącej co najmniej 5 m, niezbędną dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie wykonane z pręseł i słupów, w którym w każdym przęśle co najmniej 30% całej powierzchni rzutu poziomego stanowi prześwit;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem uchwały, określone w §1 uchwały;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na danej działce budowlanej lub terenie mierzonych po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnych;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje na danej działce i jest realizowane w pierwszej kolejności;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe, nie jest z nim sprzeczne i zajmuje nie więcej niż 30% powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie jego przeznaczeniem podstawowym;
- 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny o charakterze komercyjnym;
- 13) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie;
- 15) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje działalności zakwalifikowane na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przekroczenie obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;

- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu – wg naturalnej warstwy - przy najniższym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do rzędnej kalenicy lub innego najwyższego punktu budynku (bez elementów budynku takich jak maszty, anteny, kominy itp.);
- 18) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) przebieg dróg publicznych i ich klasy;
- 6) przebieg dróg wewnętrznych.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust 1. mają charakter informacyjny.

§ 6. Ustala się następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) od **1.MN** do **11.MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) od **1.MNU** do **5.MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) od **1.U** do **2.U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **R** - tereny rolnicze;
- 5) **RM** - teren zabudowy zagrodowej;
- 6) od **1.PU** do **2.PU** - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) **ZL** - tereny lasów;
- 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych (rzeka);
- 9) **KD** - tereny dróg publicznych:
 - a) 1.KDG – teren drogi klasy głównej,
 - b) 1.KDL – teren drogi klasy lokalnej,
 - c) od 1.KDD do 5.KDD – tereny dróg klasy dojazdowej;
- 10) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych istniejących;
- 11) **KDW*** - tereny dróg wewnętrznych projektowanych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w tym podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 7. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) melioracji,
 - d) zabudowy produkcyjno-usługowej w terenach oznaczonych 1.PU i 2.PU.

§ 8. 1. Zgodnie z regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska ustala się obowiązek zachowania określonego w przepisach dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych od 1.MN do 11.MN oraz RM - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) dla terenów oznaczonych – od 1.MNU do 5.MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

2. Pozostałe tereny, nie wymienione w ust 1, nie należą do grupy terenów, dla których – na podstawie przepisów odrębnych - należy określić dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 9. Przy zagospodarowaniu części obszaru położonego w oznaczonych na rysunku planu granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują zakazy w zakresie sposobu zagospodarowania wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się:

- 1) zasięg obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi jak oznaczony na rysunku planu;
- 2) każda inwestycja, zgodnie z ustaleniem planu, realizowana na obszarze, o którym mowa w ust 1 wymaga uzyskania decyzji wydanej na zasadach przepisów odrębnych;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

§ 11. Ustala się zachowanie i ochronę na mocy przepisów odrębnych znajdującego się na obszarze objętym planem i oznaczonego na rysunku planu zbiorowiska roślinnego – chronionych wydm śródlądowych z murawami napiaskowymi (kod 2330).

§ 12. Z uwagi na brak na obszarze objętym planem terenów górniczych – plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się obiektów stanowiących zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 14. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego na całym obszarze objętym planem ustala się zachowanie i ochronę przydrożnych obiektów kultu - kapliczek – oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Jako tereny przestrzeni publicznych wskazuje się na obszarze objętym planem tereny dróg publicznych oznaczone 1.KDG, 1.KDL, od 1.KDD do 5.KDD .

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) w terenach o których mowa w ust 1 ujednoczenie w zakresie kolorystyki i użytych materiałów powtarzalnych elementów zagospodarowania w obrębie poszczególnych grup jak ławki, latarnie, nawierzchnie chodników itd.;
- 2) zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 3) w zakresie zasad sytuowania reklam – zachowanie ustaleń §19 uchwały.

Rozdział 5.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 16. O ile ustalenia Rozdziału 8 uchwały nie stanowią inaczej – w zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w zakresie zasad lokalizowania budynków względem dróg:
 - a) lokalizowanie budynków z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,

- b) w przypadku realizacji dróg wewnętrznych – lokalizowanie budynków w odległości wynoszącej co najmniej 5 m od linii rozgraniczających tych dróg;
- 2) dla terenów realizacji zabudowy mieszkaniowej – zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 3) na niezainwestowanych działkach budowlanych - zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych jako frontowych;
- 4) zakaz podwyższania terenu;
- 5) w ramach lokali użytkowych wydzielanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych na mocy przepisów odrębnych – realizacja lokali drobnego handlu oraz lokali typu pracownia, studio, kancelaria;
- 6) jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów przeznaczonych pod zabudowę utrzymanie istniejących i realizację nowych:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) układów komunikacji wewnętrznej,
 - c) zieleni urządzonej;
- 7) brak ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 17. 1. O ile ustalenia Rozdziału 8 uchwały nie stanowią inaczej – w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) przy realizacji elewacji budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) zakaz stosowania materiałów takich jak okładzina z tworzyw sztucznych, blacha trapezowa, stłuczka szklana itp.,
 - b) stosowanie materiałów wykończeniowych w barwach ziemi (rozumianych jako odcienie beżu, bieli i zieleni) oraz inne w odcieniach pastelowych- jednorodne dla obiektów na działce;
- 2) przy realizacji połączeń dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połączenia wynoszącego:
 - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: od 10° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych: do 45°, przy czym w terenie oznaczonym 1.U do 60°,
 - c) dla budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich: do 45°;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej w terenach realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - realizację budynków gospodarczych i garażowych jako budynków parterowych o formach i materiałach nawiązujących do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na danej działce budowlanej.

2. O ile z treści przepisu nie wynika inaczej - ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy zawarte w ust. 1 oraz ustalenia Rozdziału 8 uchwały dotyczą realizacji zabudowy nowej a także odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej.

§ 18. W zakresie zasad realizacji ogrodzeń na granicy z terenami dróg publicznych ustala się:

- 1) wysokość ogrodzenia nie przekraczającą:
 - a) dla terenów oznaczonych od 1.MN do 11.MN, od 1.MNU do 5.MNU, 1.U oraz RM: 1,80 m,
 - b) dla terenów oznaczonych od 1.PU do 2.PU: 2,00 m;
- 2) stosowanie ogrodzeń ażurowych o przęsłach kutych, drewnianych lub wykonanych siatki z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych;
- 3) możliwość lokalizowania w linii ogrodzeń szafek związanych z obsługą indywidualnych połączeń do sieci infrastruktury

- 4) lokalizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z możliwością ich miejscowego wycofania w głąb działki w miejscach sytuowania bram wjazdowych a także w miejscach istniejących przeszkód takich jak drzewa, obiekty infrastruktury technicznej itp.

§ 19. W zakresie zasad sytuowania reklam ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania reklam wolnostojących:
 - a) w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej - o powierzchni nie przekraczającej 3m²,
 - b) w terenie zabudowy usługowej oraz w terenach zabudowy przemysłowo-usługowej - o powierzchni nie przekraczającej 5 m²;
- 2) możliwość lokalizowania reklam na elewacjach budynków jako wkomponowanych w elewację, o powierzchni nie przekraczającej 20% rzutu poziomego tej elewacji;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania reklam w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 20. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych (w tym garażowych lub postojowych) dla nowych inwestycji w następujących ilościach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów gastronomicznych – co najmniej 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni konsumpcyjnej każdego obiektu;
- 3) dla obiektów handlowych – co najmniej 2 miejsca na każde 20 m² powierzchni użytkowej;
- 4) dla obiektów administracyjnych – co najmniej 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów kultury i sportu – co najmniej 1 miejsce na 3 użytkowników;
- 6) dla obiektów usługowych pozostałych – co najmniej 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) dla obiektów produkcyjnych - co najmniej 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 8) ilość miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autokarów należy ustalić w sposób indywidualny, dostosowany do programu zamierzenia inwestycyjnego,
- 9) dla obiektów usługowych – ilość miejsc postojowych dla rowerów odpowiadająca ilości miejsc parkingowych dla samochodów

przy czym dla potrzeb projektowanych obiektów dopuszcza się lokalizowanie parkingów na terenach innych własnych działek, które będą włączone do obsługi komunikacyjnej projektowanych obiektów.

Rozdział 6.

Zasady dokonywania podziału na nowe działki budowlane

§ 21. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości – z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych, przy zachowaniu parametrów nowo powstałych działek jak dla działek budowlanych powstałych w wyniku podziałów, na warunkach o których mowa w niniejszym Rozdziale oraz Rozdziale 8 uchwały zawierającym ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 22. 1. Ustala się możliwość zagospodarowania działek powstałych przed wejściem w życie planu jeśli ich cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych.

2. Ustala się sposób zagospodarowania działek, o których mowa w ust 1 zgodny z ustaleniami planu oraz regulacjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem.

2. Projektowane do wydzielienia działki budowlane muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej.

3. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane ustala się przebieg linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg jako prostopadły z możliwością odchylenia do 20° z uwagi na istniejące uwarunkowania.

4. W przypadku dokonywania podziałów na nowe działki budowlane pod realizację zabudowy bliźniaczej ustala się taki sposób dokonywanie podziału, w wyniku którego powstaje parzysta liczba działek budowlanych.

5. W przypadku dokonywania podziałów zabudowanych działek budowlanych ustala się następujące zasady wyznaczania nowych granic działek:

- 1) przebieg granic w odległości wynoszącej co najmniej 4 m od ściany budynku – w przypadku budynku zwróconego w stronę tej granicy ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi,
- 2) przebieg granic w odległości wynoszącej co najmniej 3 m od ściany budynku – w przypadku budynku zwróconego w stronę tej granicy ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych

przy czym powyższe zapisy nie dotyczą podziałów, w wyniku których następuje podział budynku.

7. Ustalenia niniejszego rozdziału oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczania linii rozgraniczających dróg.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 24. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru zapewniają: droga klasy lokalnej (1.KDL), sieć dróg dojazdowych (od 1.KDD do 5.KDD) oraz drogi wewnętrzne.

§ 25. 1. Dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

I.p.	oznaczenie odcinka drogi (wg rysunku planu)	nazwa ulicy lub odcinka	szerokość w liniach rozgraniczających (wg rysunku planu)	informacje dodatkowe
1)	1.KGD	-	od 22 m do 30 m	szerokość drogi wynikająca z projektu technicznego; poszerzenia w rejonie skrzyżowań, poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą 1.KDL – realizacja urządzeń infrastruktury technicznej, realizacja ścieżki rowerowej;
2)	1.KDL	Sarnia	12 m	poszerzenia w rejonie skrzyżowań, realizacja ścieżki rowerowej;
3)	1.KDD	Lisia	10 m	w śladzie drogi istniejącej, poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
4)	2.KDD	-	10 m	w śladzie drogi istniejącej, poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
5)	3.KDD	-	10 m	w śladzie drogi istniejącej,
6)	4.KDD	-	10 m	w śladzie drogi istniejącej, poszerzenia w rejonie skrzyżowań;
7)	5.KDD	-	10 m	w śladzie drogi istniejącej, poszerzenie w rejonie skrzyżowania.

2. W ramach zagospodarowania terenów wymienionych w ust 1 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
- 2) realizację chodników co najmniej jednostronnie;

- 3) realizację ścieżek rowerowych w terenach dróg oznaczonych 1.KDG i 1.KDL z możliwością realizacji ścieżek rowerowych również w terenach dróg pozostałych;
- 4) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) możliwość lokalizowania w liniach rozgraniczających dróg przystanków komunikacji zbiorowej, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury takich jak: tablice ogłoszeniowe, kosze na śmieci, ławki itp..

3. Ustala się prowadzenie prac w terenach dróg publicznych – w tym włączenia dróg niepublicznych - po uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 26. Dla dróg niepublicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie dróg wewnętrznych istniejących oznaczonych **KDW** oraz projektowanych oznaczonych **KDW*** w formie ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny przyległe;
- 2) zachowanie istniejących dojazdów nie oznaczonych na rysunku planu;
- 3) możliwość realizacji nowych dróg wewnętrznych o szerokości wynoszącej co najmniej:
 - a) 6 m – dla obsługi do 4 działek włącznie,
 - b) 8 m - dla obsługi powyżej 4 działek;
- 4) realizację dróg, o których mowa w pkt 3 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 zabudowy usługowej i przemysłowej;
- 5) przy realizacji nowych dróg wewnętrznych zapewnienie narożnych ściąg nie mniejszych niż 3 m x 3 m.

§ 27. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia przy rozbudowie sieci istniejącej i realizacji nowych stacji transformatorowych;
- 2) prowadzenie nowych linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych;
- 3) prowadzenie linii średniego i niskiego napięcia w oddzielnych trasach;
- 4) szerokość stref oddziaływania dla linii napowietrznej 15 kV – po 7,5 m w obie strony od osi linii;
- 5) w strefach oddziaływania obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz realizacji nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m,
 - c) nakaz przycinania drzew i krzewów pod liniami,
 - d) możliwość zagospodarowania terenu objętego strefą w przypadku przebudowy lub likwidacji linii średniego napięcia,
 - e) prowadzenie prac w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci wodociągowej w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, jako zasilającą nowe tereny inwestycyjne z adaptacją sieci istniejącej;
- 2) zaopatrzenie dla celów bytowo - gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) dostawy wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody do czasu zapewnienia dostaw wody z gminnej sieci wodociągowej;

5) możliwość budowy i eksploatacji indywidualnych ujęć wody w terenach przemysłowych i usługowych.

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) rozbudowę gminnej sieci kanalizacji w dostosowaniu do potrzeb rozwojowych, jako zapewniającej obsługę nowych terenów inwestycyjnych, z adaptacją sieci istniejącej;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji gminnej;
- 3) dla terenów przemysłowych i usługowych - obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji gminnej;
- 4) do czasu przyłączenia do sieci kanalizacji - odprowadzanie ścieków do atestowanych zbiorników bezodpływowych a następnie wywóz przez specjalistyczny zakład oczyszczania – z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu;
- 6) możliwość lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków w terenach położonych poza zasięgiem zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% oznaczonym na rysunku planu.

§ 30. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) możliwość powierzchniowego odprowadzania wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia wód do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie wód z terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz parkingów po uprzednim ich oczyszczeniu zgodnie z regulacjami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz kształtowania terenów działek w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na działki sąsiednie;
- 4) zakaz wyprowadzania wód opadowych z terenów działek na działki sąsiednie.

§ 31. W zakresie zasilania w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną sieć średniego ciśnienia;
- 2) realizację linii ogrodzeń w odległości co najmniej 0,5 m od gazociągu;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – lokalizowanie szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy w linii ogrodzeń, w pozostałych terenach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się zaopatrzenie dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej realizowane z indywidualnych źródeł ciepła opartych na energii elektrycznej, odnawialnych źródłach ciepła oraz paleniskach zapewniających niską emisję spalin.

§ 33. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz tworzenia składowisk odpadów na obszarze objętym planem;
- 2) obowiązek gromadzenia i segregacji odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania a następnie wywóz na składowisko odpadów przez uprawniony podmiot.

§ 34. 1. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej i projektowanej;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez operatora sieci.

2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi –nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 35. W zakresie melioracji ustala się:

- 1) w przypadku prowadzenia prac, których wynikiem jest zmiana sposobu użytkowania terenów zmeliorowanych – przebudowę (po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym organem w sprawach ochrony melioracji wodnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich) jak również wystąpienie o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych;
- 2) w celu zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych oraz rzek:
 - a) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego i mniejszej niż 20 m od górnej krawędzi rzeki,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego i mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi rzeki;
- 3) w przypadku istniejącej zabudowy - jeśli dotychczasowe zagospodarowanie nie pozwala na zapewnienie dostępu, o jakim mowa w pkt 2, tereny przylegające do powierzchniowych wód publicznych należy zagospodarować zgodnie z przepisami dotyczącymi wód publicznych, a w szczególności należy zachować odpowiednie odległości ogrodzenia od tych wód;
- 4) przywrócenie ciągłości rowów, których fragmenty zostały uprzednio zlikwidowane;
- 5) uzgadnianie wszelkich prac dotyczących urządzeń melioracyjnych z organem właściwym w sprawie ewidencjonowania i zarządzania urządzeniami melioracji wodnych.

Rozdział 8.**Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów****§ 36.** Dla terenów oznaczonych od **1.MN** do **11.MN** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - dla terenu oznaczonego 1.MN w formie zabudowy wolnostojącej, dla terenów oznaczonych od 2.MN do 11.MN w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zachowanie zabudowy zagrodowej polegające na jej odbudowie, rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie z zakazem realizacji nowej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) dla terenów oznaczonych od 2.MN do 11.MN jako znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – uwzględnienie regulacji wynikających z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru,
 - b) przy zagospodarowaniu działek o nr ewid. 28/18, 28/19, 28/20, 28/21 oraz 28/5 zakaz wycinki istniejącego drzewostanu przy czym zakaz nie dotyczy sytuacji, kiedy istniejący drzewostan koliduje z planowanym zainwestowaniem;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,7
przy czym w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie nie pozwala na zastosowanie powyższych wskaźników dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy o nie więcej niż 20% w stosunku do stanu istniejącego a także zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 20% w stosunku do stanu istniejącego;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich nie przekraczającą 5m,

- c) w części terenu 1.MN położonej w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – realizację budynków jako niepodpiwniczonych;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 6) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
 - a) dla terenów 1.MN i od 3.MN do 11.MN:
dla działek pod zabudowę wolnostojącą: minimalna szerokość frontu: 18 m, minimalna powierzchnia: 800 m²,
dla działek pod zabudowę bliźniaczą: minimalna szerokość frontu: 11 m, minimalna powierzchnia: 600 m²
 - b) dla terenu 2.MN:
minimalna szerokość frontu: 30 m, minimalna powierzchnia: 2000 m²
przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

§ 37. Dla terenów oznaczonych od **1.MNU** do **5.MNU** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w formie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zachowanie zabudowy zagrodowej polegające na jej odbudowie, rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) dla terenu oznaczonego 4.MNU jako znajdującego się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – uwzględnienie regulacji wynikających z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru,
 - b) zakaz realizacji usług uciążliwych;
 - c) zakaz realizacji usług handlu hurtowego, handlu materiałami budowlanymi i surowcami opalowymi, usług lakierniczych, blacharskich, transportowych, motoryzacyjnych, drukarskich, baz i składów, magazynów rzemiosła produkcyjnego, skupu złomu, segregacji odpadów, stolarstwa, przetwórstwa tworzyw sztucznych, przetwórstwa mięsnego i warzywno-owocowego,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,7
przy czym w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie nie pozwala na zastosowanie powyższych wskaźników dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy oraz wskaźnika intensywności zabudowy o nie więcej niż 20% w stosunku do stanu istniejącego a także zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej o nie więcej niż 20% w stosunku do stanu istniejącego;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich nie przekraczającą 5 m;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zachowanie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;

- 6) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
- a) dla działek pod zabudowę wolnostojącą:
minimalna szerokość frontu: 18 m,
minimalna powierzchnia: 800 m²,
 - b) dla działek pod zabudowę bliźniaczą:
minimalna szerokość frontu: 11 m,
minimalna powierzchnia: 600 m²
przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

§ 38. Dla terenów oznaczonych **1. U** i **2.U** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) zakaz realizacji usług uciążliwych;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
usługowych nie przekraczającą 21,0 m (do czterech kondygnacji nadziemnych),
mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m (do trzech kondygnacji nadziemnych),
gospodarczych i garażowych nie przekraczającą 5 m,
 - b) dla terenu oznaczonego 1.U – stosowanie kąta nachylenia połaci dachowych wynoszącego do 60°;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 6) możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
 - a) minimalna szerokość frontu: 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia: 1000 m²
przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

§ 39. Dla terenów oznaczonych **R** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie: tereny rolnicze,
 - b) zakaz zabudowy – z zastrzeżeniem ustaleń lit c, d i e,
 - c) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych – w tym zapewniających obsługę terenów przyległych;
 - d) możliwość zachowania istniejącej zabudowy na działce o numerze ewid. 31/4 polegającego na jej odbudowie, rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie;
 - e) możliwość zachowania istniejącego i realizacji nowych wybiegów dla zwierząt związanych z funkcjonowaniem stadnin konnych i gospodarstw agroturystycznych w terenach sąsiednich;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) dla części terenów znajdujących się w obszarach zmeliorowanych – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie,
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń – z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 lit d,
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych zadrzewień śródpolnych,
 - b) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień oraz podmokłości,
 - c) możliwość realizacji zbiorników, oczek wodnych itp.,
 - d) możliwość realizacji ogrodzeń wybiegów dla zwierząt w formie poziomych elementów drewnianych (w ilości do 5 elementów umieszczonych jeden nad drugim w danym przęśle) o wysokości całkowitej ogrodzenia nie przekraczającej 1,50 m;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy - wysokość zabudowy nie przekraczającą 12,5m;
- 5) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na poszerzenie dróg istniejących lub realizację nowych.

§ 40. Dla terenu oznaczonego **RM** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu - przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu - dla terenu jako znajdującego się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – uwzględnienie regulacji wynikających z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 0,7;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich nie przekraczającą 7 m,
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - zachowanie ustaleń Rozdziału 5 uchwały;
- 6) możliwość wydzielenia i tworzenia nowych działek z uwzględnieniem regulacji przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z dróg publicznych przyległych do nieruchomości z możliwością realizacji nowych dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały.

§ 41. Dla terenów oznaczonych **1.PU** i **2.PU** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu 2.PU – możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej polegającego na jej odbudowie, rozbudowie, nadbudowie lub przebudowie;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu - dla terenów jako znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – uwzględnienie regulacji wynikających z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym w terenie oznaczonym 2.PU, wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej – w ramach powierzchni biologicznie czynnej – realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości wynoszącej co najmniej 5,0 m;
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny: 0,01, maksymalny: 1,5,
 - d) w terenie 2.PU zagospodarowanego z udziałem obiektów produkcyjnych – realizacja pasa zieleni pełniącej funkcję zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej nie przekraczającą 15 m (za wyjątkiem masztów, kominów oraz innych elementów konstrukcyjnych wynikających z technologii produkcji, dla których ustala się wysokość nie przekraczającą 25 m),
 - b) możliwość realizacji w budynkach produkcyjnych i usługowych mieszkania związanego z prowadzoną działalnością (w ilości 1 mieszkanie na 1 budynek),
 - c) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczającą 12,5 m,
wysokość budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich nie przekraczającą 7 m;
- 5) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - uwzględnienie ustaleń Rozdziału 5 uchwały,
- 6) możliwość wydzielenia i tworzenia nowych działek budowlanych o następujących parametrach:
 - a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: minimalna szerokość frontu: 30m, minimalna powierzchnia: 2000 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej: minimalna szerokość frontu: 20 m, minimalna powierzchnia: 1500 m²
przy czym powyższe nie dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych;
- 7) w zakresie komunikacji – obsługa z przyległych dróg – jak oznaczono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń Rozdziału 7 uchwały;
- 8) w zakresie zasad obsługi infrastrukturą techniczną – uwzględnienie ustaleń Rozdziału 7 uchwały w tym zakresie.

§ 42. Dla terenów oznaczonych **ZL** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) przeznaczenie: lasy,
 - b) zakaz zabudowy – z zastrzeżeniem ustaleń lit c,
 - c) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń, za wyjątkiem granic tych lasów, które stanowią części nieruchomości, na których plan ustala realizację zabudowy, w granicach tych nieruchomości;
 - b) dla terenów jako znajdujących się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – uwzględnienie regulacji wynikających z przepisów odrębnych dotyczących tego obszaru;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów - możliwość wykorzystania lasów dla celów rekreacyjno-edukacyjnych poprzez realizację obiektów małej architektury o charakterze użytkowym takich jak ławki, śmietniki, zadaszenia, tablice informacyjne itp. - w miejscach nie wymagających wycinki drzewostanu;
- 4) w zakresie komunikacji – zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

§ 43. Dla terenów oznaczonych **WS** ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych (rzeka Ząza);
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów służących ochronie wód, z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowym po uzgodnieniu z właściwym zarządcą,
 - c) zachowanie naturalnych formacji roślinnych,
 - d) zakaz realizacji inwestycji mogących uniemożliwić wykonywanie robót konserwacyjnych związanych z brzegami i nurtem rzeki.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń obrony cywilnej

§ 44. W zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji na obszarze objętym planem urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;
- 2) uwzględnienie wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 45. Określa się następujące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów oznaczonych MN, MNU, RM: 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych U, PU: 30%;
- 3) dla terenów realizacji celów publicznych 0%.

§ 46. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Zagórze w gminie Halinów uchwalonego Uchwałą Nr V / 29 / 03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 roku.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Halinowie:
Marcin Pietrusiński

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVII.325.2013
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zagórze, gmina Halinów

Listę uwag nieuwzględnionych i nieuwzględnionych częściowo zawiera poniższa tabela:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	19.03.2013		[3A] Zmiana przeznaczenia działek o nr 50, 51, 52/3 oraz 53 oznaczonych w planie jako tereny rolne „R” na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN do wysokości końca linii zabudowań (jak obszar 8.MN)	dz. 50, 51, 52/3, 53	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	Na działkach o nr ewid: 51 i 52/3 wprowadzono pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8.MN) w pasie 60 m od drogi 2.KDD.
			[3B] Zmiana oznaczenia terenów zabudowanych w obrębach działek 51 oraz 52/3 oznaczonych obecnie jako RM na MN	dz. 51, 52/3	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Z uwagi na lokalizację oraz obecny rodzaj zaінwestowania terenu zmiana byłaby niezasadna.
			[3C] Wyłączenie północnej części działki nr 51 z terenów leśnych ZL.	dz. 51	-	nieuwzględniona	-	nieuwzględniona	Z uwagi na położenie terenu w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wskazana jest szczególna ochrona zieleni – w tym lasów i zadrzewień. Pozostawienie terenu leśnego w obecnym kształcie nie uniemożliwia obsługi komunikacyjnej działki o numerze 51.
2.	20.03.2013		[4A] Zmiana terenów rolnych od strony ul. Lisiej w głąb działki nr 51 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.	dz. 51	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	uwzględniona (w części)	nieuwzględniona (w części)	Wprowadzono pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - pas ok 60 m od drogi 2.KDD -

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVII.325.2013
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 27 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zagórze, gmina Halinów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 155 i 405), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. Nr 97 poz. 954), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miejska w Halinowie – rozstrzyga, co następuje:

W oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” ustala się:

1. Zakres inwestycji:

1.1 Wykup gruntów na poszerzenie drogi	11.000 PLN
1.2 Budowa nowych ulic:	974.050 PLN
1.3 Budowa kanałów sanitarnych:	245.847 PLN
1.4 Budowa sieci wodociągowej:	84.525 PLN
1.5 Budowa sieci kanalizacji deszczowej:	138.862 PLN

Łącznie: 1.454.284 PLN

2. Źródła finansowania:

- budżet gminy z możliwością wykorzystania środków pomocowych i funduszy strukturalnych

Przewodniczący Rady Miejskiej w Halinowie

Marcin Pietrusiński