


BURMISTRZ HALINOWA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI, GMINA HALINÓW
W REJONIE ULIC: KSIĘCIA JANUSZA I BITWY WARSZAWSKIEJ 1920 R.**

TEKST PLANU

WARSZAWA, 2021

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI,
GMINA HALINÓW W REJONIE ULIC: KSIĘCIA JANUSZA I BITWY WARSZAWSKIEJ 1920 R.
TEKST PLANU – etap wyłożenie do publicznego wglądu – wrzesień 2021**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI WIELGOLAS BRZEZIŃSKI, GMINA HALINÓW W REJONIE ULIC: KSIĘCIA JANUSZA I BITWY WARSZAWSKIEJ 1920 R.	
sporządzający:	BURMISTRZ HALINOWA
wykonawca:	BUDPLAN  BUDPLAN Sp. z o. o. ul. Kordeckiego 20/12 04-327 Warszawa

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński,
gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV.245.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r. oraz stwierdzając, że 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.,

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów w rejonie ulic: Księcia Janusza i Bitwy Warszawskiej 1920 r., zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie, część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§3. 1. W planie ustala 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;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
 - 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
 - 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- §4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
 - 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach dwu lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
 - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, jeżeli ustalenia niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
 - 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej.

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

§6. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **1UP** – teren usług publicznych;
- 2) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) sposób sytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25,0 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, z tolerancją 30°;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wskazuje się strefy o szerokości 10 m od granicy obszaru kolejowego i o szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

§12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem i bezpośrednio do niego przyległe;
- 2) układ komunikacyjny tworzy częściowo zlokalizowana w obszarze planu droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie realizacji niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów i dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszczenie wprowadzania na terenach dróg:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla usług publicznych – minimum 1 miejsce do parkowania na 300 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) dla obiektów niewymienionych w lit. a obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych,
 - d) dopuszcza się lokalizację i zbilansowanie miejsc do parkowania na działkach bezpośrednio przylegających do terenu.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 80$ mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych ujęć wody do czasu podłączenia do sieci wodociągowej,
 - c) przy realizacji i przebudowie sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 90$ mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków;

- 4) 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 czy studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing 32$ mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii lub ogniw paliwowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, urządzeń kogeneracji rozproszonej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających ciepło w oparciu o urządzenia zasilane z sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji obsługa z sieci telekomunikacyjnych;
- 9) w zakresie melioracji – w przypadku realizacji zabudowy, która będzie kolidowała z istniejącą siecią drenarską należy ją przebudować zachowując podłączenie do głównych ciągów odwodnienia drenażowego (zbieracze), z możliwością ich przebudowy;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami - prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§14. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości 0% dla terenów oznaczonych symbolami 1UP, 1KDD, 2KDD.

§15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym jako tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1UP, 1KDD, 2KDD.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne, parkingi,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy do 18 m, z zastrzeżeniem § 9 pkt 3,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy kolebkowe, kopułowe, pogrążone, płaskie lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD oraz z dróg przyległych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:

lp.	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu	zasady zagospodarowania	elementy informacyjne
1.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,5 m do 5,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.	– droga częściowo istniejąca, częściowo projektowana, – droga częściowo zlokalizowana poza obszarem objętym planem.
2.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	– szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 9,0 m.	– droga projektowana.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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