



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 20 lutego 2017 r.

Poz. 1649

### UCHWAŁA NR XXVIII.250.2016 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia 28 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny – część B, gmina Halinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIV.298.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny, gmina Halinów, zmienionej Uchwałą Nr XLVIII.455.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 czerwca 2014 r. i Uchwałą Nr XXVII.227.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 listopada 2016 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., Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny – część B, gmina Halinów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się obszar o powierzchni ok. 37,09 ha, znajdujący się w miejscowości Królewskie Brzeziny, gmina Halinów.

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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 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 ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przed to rozumieć dachy dwu lub więcej spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **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;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na zasadach określonych planem;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;

- 7) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa, oraz usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym i powierzchni tej działki, wyrażony w procentach.

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) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 6) strefa obserwacji archeologicznej;
- 7) oś linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z pasem technologicznym.

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 terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny usług;
- 3) **ZL** – tereny lasów;
- 4) **ZR** – tereny zieleni rekreacyjnej;
- 5) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) uzupełnienie i uporządkowanie istniejących zespołów zabudowy na obszarze objętym planem;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się wyłącznie ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

**§ 9.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na obszarze objętym planem wyznaczone zostały strefy obserwacji archeologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, dla których obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 10.** 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) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg i innych terenów zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 4) zakaz podwyższania terenu, za wyjątkiem regulowanym przez przepisy odrębne;
- 5) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 25 m i dopuszcza się jej zwiększenie do 50 m wyłącznie w odniesieniu do wolnostojących masztów antenowych oraz słupów napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 11.** 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 20°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 12.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Miłosna – Kozienice, obejmujący pas o szerokości 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej), w którym obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m;
- 2) zakaz tworzenia hałd, nasypów pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego dla linii elektroenergetycznej 400 kV;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej 400 kV w oparciu o przepisy odrębne.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
  - a) istniejące i projektowane drogi publiczne, na które składają się drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) istniejące drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) dopuszczenie lokalizowania na terenach dróg:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: zatok autobusowych i postojowych, wiat przystankowych, elementów małej architektury, ścieżek rowerowych, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
  - c) rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód powierzchniowych – przepusty, mosty;

3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla handlu detalicznego, usług drobnych – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- dla pozostałej zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

b) dla obszarów i obiektów nie wymienionych w lit. a ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,

c) w ramach ustalonej liczby miejsc do parkowania obowiązek zapewnienia minimum 10% wszystkich miejsc postojowych jako miejsc ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca dla osób niepełnosprawnych następuje powyżej 4. stanowiska postojowego, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg;

3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej wyłącznie w terenach oznaczonych symbolem ZR oraz w terenach oznaczonych symbolem MN, U w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, o średnicy nie mniejszej niż Ø80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,

c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) budowę sieci kanalizacyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg o średnicy nie mniejszej niż Ø90 mm,

b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej,

c) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na działkach budowlanych o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup> z tolerancją zmniejszenia powierzchni działki budowlanej o 5 m<sup>2</sup>;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia,

b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dopuszczenie budowy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing 40$  mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje elektroenergetyczne 110/15 kV,
- b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
- c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, taki jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, energia wytworzona przez pompy ciepła,
- d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła;

10) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;

11) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokościach:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami MN;
- 2) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami ZL, ZR, KDD, KDW nie ustala się stawki służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu.

**§ 16.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z pasem technologicznym linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV.

**§ 17.** Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku symbolami KDD.

**§ 18.** W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla zabudowy bliźniaczej ustala się, że forma, rodzaj elewacji zewnętrznej, kolorystyka: elewacji, pokryć dachowych i stolarki okiennej dla obu segmentów musi być jednakowa, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni tego samego koloru;
- 2) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem blach trapezowych oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane w naturalnym kolorze drewna, ceramiczne;
- 3) dopuszcza się przeszklenie elewacji;
- 4) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: czerni, szarości, grafitu, brązu, czerwieni i zieleni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin oraz z materiałów pochodzenia naturalnego jak łupek kamienny, gonty drewniane, wióry osikowe, strzecha;
- 5) w terenach oznaczonych symbolem U dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków kolorów zawartych w graficznym znaku towarowym firmy.

**§ 19.** W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) za ogrodzenia nie uważa się elementów małej architektury takich jak murki o wysokości do 0,5 m, pacholki, słupki, pojemniki z zielenią, ogrodzenia sezonowych ogródków kawiarnianych, barierki ochronne;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);

- 3) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 4) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 15MN, 16MN, 18MN, 21MN, 22MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 85% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 8,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowania kąta nachylenia połaci wynoszącego do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się wycinkę z istniejącego drzewostanu jedynie pod obiekty budowlane i dojazdy do budynków;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 8,0 m w przypadku dachów płaskich,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;

6) dopuszcza się wycinkę z istniejącego drzewostanu jedynie pod obiekty budowlane i dojazdy do budynków;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 17MN, 19MN, 20MN, 23MN, 25MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe związane z zabudową mieszkaniową jednorodziną;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,

e) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 8,0 m w przypadku dachów płaskich,

- dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego do 45°,

g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 18 m, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 11 m;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

6) dopuszcza się wycinkę z istniejącego drzewostanu jedynie pod obiekty budowlane i dojazdy do budynków;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:



- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość zabudowy:
    - dla budynków usługowych do 12,5 m w przypadku dachów wielospadowych oraz do 10,0 m w przypadku dachów płaskich,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
  - f) przy realizacji połaci dachowych budynków stosowanie kąta nachylenia połaci wynoszącego do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) drogi leśne, szlaki piesze i rowerowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji, zieleń publiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) szlaki piesze i rowerowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 95% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenów zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD, KDW** ustala się:

| l.p. | oznaczenie terenu | przeznaczenie terenu             | zasady zagospodarowania   | elementy informacyjne  |
|------|-------------------|----------------------------------|---|--|
| 1)   | <b>1KDD</b>       | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu | a)droga projektowana<br>b)poszerzenie poza obszarem objętym planem |

|     |              |                                  |   |  |
|-----|--------------|----------------------------------|---|--|
| 2)  | <b>2KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – od 9 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu | a)droga w części istniejąca, w części projektowana<br>b)poszerzenia w rejonie skrzyżowań |
| 3)  | <b>3KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu                 | a)droga projektowana<br>b)poszerzenie poza obszarem objętym planem                       |
| 4)  | <b>4KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu                 | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenie poza obszarem objętym planem                         |
| 5)  | <b>5KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość od 10 m do 12 m zgodnie z rysunkiem planu                               | droga w części istniejąca, w części projektowana   |
| 6)  | <b>6KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                 |
| 7)  | <b>7KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m                                      | droga istniejąca   |
| 8)  | <b>8KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenia w rejonie skrzyżowań                                 |
| 9)  | <b>9KDD</b>  | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m                                      | droga istniejąca   |
| 10) | <b>10KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |
| 11) | <b>11KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |
| 12) | <b>12KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                 |
| 13) | <b>13KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m                                      | droga istniejąca   |
| 14) | <b>14KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |
| 15) | <b>15KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |
| 16) | <b>16KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu                 | a)droga projektowana<br>b)poszerzenie poza obszarem objętym planem                       |
| 17) | <b>17KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                 |
| 18) | <b>18KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m                                      | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                 |
| 19) | <b>19KDD</b> | droga publiczna klasy dojazdowej | szerokość z liniach rozgraniczających – 9 m                                       | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                 |
| 20) | <b>1KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m                                      | a)droga istniejąca<br>b)poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                 |
| 21) | <b>2KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m                                      | droga istniejąca   |
| 22) | <b>3KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m                                      | droga istniejąca   |
| 23) | <b>4KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m                                      | droga istniejąca   |
| 24) | <b>5KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |
| 25) | <b>6KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |
| 26) | <b>7KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – od 7 m do 9 m                             | droga istniejąca   |
| 27) | <b>8KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |
| 28) | <b>9KDW</b>  | droga wewnętrzna                 | szerokość w liniach rozgraniczających – 9 m                                       | droga istniejąca   |

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Halinowie:  
*Marcin Pietrusiński*



# MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KRÓLEWSKIE BRZEZINY - CZĘŚĆ B, GMINA HALINÓW

RYSUNEK PLANU

skala 1 : 1 000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXVIII.250.2016  
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE  
Z DNIA 28 GRUDNIA 2016 R.



Wzrost ze Studium warunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów przyjętych przez Radę Miejską w Halinowie, Nr XXVIII/338/17 z dnia 17 marca 2018 r.



- LEGENDA**
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
  - OZNACZENIA LINIOWE**
    - graniczna obszaru objętego planem
    - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
    - nieprzekraczalna linia zabudowy
    - zwymerowane odległości mierzone w metrach
  - PRZEZNACZENIA TERENÓW**
    - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
    - U – tereny usług
    - ZL – tereny lasów
    - ZR – tereny zieleni rekreacyjnej
    - KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
    - KDW – tereny dróg wewnętrznych
  - ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
    - strefa obserwacji archeologicznej
  - ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
    - oś linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z pasem technologicznym
  - ELEMENTY INFORMACYJNE**
  - ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
    - linia elektroenergetyczna 15 kV
    - stacja transformatorowa 15 kV / 0,4 kV
    - sieć gazowa
    - sieć wodociągowa
  - ELEMENTY KOMUNIKACJI**
    - rezerwa pod drogę wojewódzką Wołomin-Wiązowna
    - linia rozgraniczająca drogi poza planem
  - POZOSTAŁE OZNACZENIA**
    - graniczna administracyjna gminy Halinów
    - granicze działek ewidencyjnych

|   |  |
|---|--|
| MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KRÓLEWSKIE BRZEZINY - CZĘŚĆ B, GMINA HALINÓW RYSUNEK PLANU |  |
| główny projektant:<br>mgr inż. Anna Borek<br>mgr inż. Andrzej Włodarczyk-Matuszak                                     | wykonawca:<br>BUDPLAN Sp. z o.o.<br>ul. Kordeckiego 20<br>04 - 327 Warszawa<br>tel. 22 876 46 62 |
| zespół autorów:<br>mgr inż. Małgorzata Szczepaniak  | rok:<br>2016   |
| naprowadzenie planowania:<br>mgr inż. Joanna Górska   | skala:<br>1 : 1 000  |
| infrastruktura techniczna:<br>mgr inż. Anna Włodarczyk  | zbiórka nr 1   |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII.250.2016  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Halinowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny – część B, gmina Halinów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny – część B, gmina Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 9 września 2015 r. do 1 października 2015 r. Dnia 28 września 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie składania uwag – do dnia 16 października 2015 r. – wpłynęła 1 uwaga do projektu planu, która została rozpatrzona pozytywnie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII.250.2016  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 28 grudnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Halinowie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w pkt 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r. poz. 573), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2015 r. poz. 139) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w pkt 1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Halinowie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w pkt 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej przez Radę Miejską w Halinowie.