

BURMISTRZ HALINOWA

05-074 Halinów ul. Spółdzielcza 1

tel. +48 22 7836020; +48 22 783 60 80; fax. +48 22 7836107

www.halinow.pl e-mail: halinow@halinow.pl

Halinów, dnia 2012-06-22

724.1.167.2012

Wydział Gospodarki
Komunalnej i Inwestycji
w/m

WYPIS z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów

dstawie:
art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717)
Uchwały Rady Miejskiej w Halinowie Nr VII/67/07 z dnia 14 czerwca 2007 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Duchnowski w zakresie działek nr ew. 55/1 i 55/2, gmina Halinów (Dz. U z 2012r. poz. 4218)

zagospodarowania przestrzennego zatwierdza się w formie uchwały, która stanowi tekst planu oraz rysunku sporządzonego na mapie w skali 1:1000 który jest integralną częścią planu.

Działki oznaczone nr ewid. 55/1 i 55/2 w miejscowości **Wielgolas Duchnowski**, gmina Halinów położone są na terenie o przeznaczeniu **UW, KD** tj. teren urządzeń technicznych - ujęcie wody, teren pod poszerzenie drogi dojazdowej - zgodnie z załączonym wrysem.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, linie zabudowy oraz inne oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

Ustala się, że dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UW obowiązują następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

W zakresie przeznaczenia:

- a) Przeznaczenie podstawowe - teren urządzeń technicznych - ujęcie wody.
- b) Dopuszcza się przeznaczenie części terenu od strony drogi KD pas o szerokości 40,0 m pod plac zabaw dziecięcych wraz ze związaną z nim małą architekturą.

W zakresie warunków urbanistycznych:

- a) Dopuszcza się na tym terenie remonty, rozbudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów i urządzeń.
- b) Dopuszcza się sytuowanie nowych obiektów i urządzeń związanych z ujęciem wody.
- c) Dopuszcza się sytuowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- d) Ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską.
- e) Ustala się maksymalną wysokość zabudowy obiektów technicznych do 12,0 m z dopuszczeniem ew. wyższych elementów, jeśli uwarunkowane to będzie względami technicznymi.
- f) Nakazuje się realizację dachów o zmiennej geometrii, o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym 30° do 45°; przy czym dopuszcza się inne przekrycia zwieńczone attykami, gzymsami, dachami mansardowymi lub dachami płaskimi.

- g) Na dachach i elewacjach budynków należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe stosując kolorystykę pastelową.
- 3. W zakresie zasad obsługi infrastruktury:
 - a) Obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi wskazanej na rysunku planu.
 - b) Infrastruktura techniczna z istniejącej i projektowanej sieci.
- 4. Ustala się, że teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD zostanie przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej.

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę (dla celów komunalnych i p. poź) z sieci wodociągowej ujęcia wody istniejącego na działce.

Kanalizacja

- 1. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci gminnej kanalizacji sanitarnej po jej realizacji. W okresie przejściowym dopuszcza się korzystanie z atestowanych, szczelnych zbiorników ścieków zlokalizowanych poza strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody.
- 2. Ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu.
- 3. Ustala się odprowadzanie wód deszczowych powierzchniowo na teren własnej działki w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.
- 4. Ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych

Elektroenergetyka

- 1. Zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich istniejących i projektowanych budynków, budowli i terenu w oparciu o istniejącą stację elektroenergetyczną SN/nn.
- 2. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.

Gazownictwo

- 1. Ustala się zasadę doprowadzenia gazu z istniejących na terenie miejscowości gazociągów średniego ciśnienia.
- 2. W drodze przylegającej do opracowywanego terenu należy zabezpieczyć trasę nowego przewodu gazowego.
- 3. Wykonanie indywidualnego przyłącza gazowego projektowanego obiektu może nastąpić po wykonaniu sieci gazowej w ulicy dojazdowej.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

Ustala się, że odpady stałe będą wywożone na składowisko odpadów komunalnych wskazane przez Burmistrza Halinowa, zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.

Ciepłownictwo

Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

Telekomunikacja

- 1. Ustala się zaopatrzenie istniejących i projektowanych budynków w sieć telekomunikacyjną doziemną, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
- 2. Dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej opartej na systemach radiowych.

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

- 1. Układ drogowo - uliczny stanowi istniejąca droga lokalna.
- 2. Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestora i właściciela posesji na terenie własnym.

Handwritten signature

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Ustala się, że nadrzędnym celem realizacji ustaleń niniejszej uchwały jest:

- 1) ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego,
- 2) określenie warunków dotyczących kształtowania zabudowy, których spełnienie umożliwi uzyskanie właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni,
- 3) ochrona ponadlokalnych i lokalnych interesów publicznych w zakresie komunikacji, inżynierii i ochrony środowiska.

Ustala się, że ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowane będą poprzez działania inwestycyjne realizujące ustalenia niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Halinowie na obszarze planu wraz z określeniem ich wzajemnych powiązań i koleracji, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania i wymogów przepisów szczególnych.

Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczania oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem.

Ustala się, że na całym obszarze planu dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w niniejszej uchwale.

Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- teren urządzeń technicznych – ujęcie wody, oznaczony symbolem przeznaczenia UW,
- teren pod poszerzenie drogi dojazdowej, oznaczony symbolem przeznaczenia KD.

Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

- Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana w tych liniach lub poza nimi.

- Ustala się następującą minimalną odległość zabudowy od projektowanej linii rozgraniczającej drogę publiczną – 5,0 m.

Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony drogi publicznej winno być sytuowane w linii rozgraniczającej drogi; dopuszcza się fragmentaryczne cofnięcie ogrodzenia w głąb działki przy wjazdach lub w innych uzasadnionych przypadkach,
- 2) brama i furtka w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 3) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu,
- 4) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m. od poziomu terenu,
- 5) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 metra od poziomu terenu,
- 6) zakazuje się realizacji pełnych ogrodzeń prefabrykowanych,

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalania i podziału, ze względu na przeznaczenie terenu pod funkcję urządzeń technicznych. Działki objęte planem stanowią własność Gminy.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska

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

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód (np. ferma kurza, hodowla trzody chlewnej),
- 2) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym, energią elektryczną lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z ustawą prawo ochrony środowiska,
- 3) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów Prawo Ochrony Środowiska, za wyjątkiem elementów

niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych sieci infrastruktury technicznej,

- 4) określa się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 50%,
- 5) przyjmuje się kwalifikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska.

Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

1. Na terenie ujęcia wody dla istniejących studni obowiązuje bezpośrednia strefa ochrony sanitarnej, wygradzona, na działkach 55/1 i 55/2.
2. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN:
 - a) Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie środowiska.
 - b) Wskazuje się zasięg strefy potencjalnego szkodliwego oddziaływania napowietrznych elektroenergetycznych linii SN wynoszącej po 7,5 m w każdą stronę od osi linii.
 - c) Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust.2 lit.b) i oznaczonej na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę).
 - d) Strefy o których mowa w ust.2 lit.b) mogą być weryfikowane w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych SN (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią).

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej

1. Ustala się, że istniejące na działce sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne NN i SN oraz stacja transformatorowa słupowa pozostaną w stanie istniejącym z możliwością ich rozbudowy, zmiany średnic kanałów lub innych parametrów technicznych
2. Dopuszcza się budowę na terenie nowych przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w związku z rozbudową stacji ujęcia wody.

Wyjaśnienie używanych pojęć

Wskroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie określające minimalną odległość ściany projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej ulicy, a także od terenów wyłączonych z zabudowy.
- 7) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz największą odległość pomiędzy poziomem terenu przy najniższym wejściu do budynku, nie będącym

wyłącznie wejściem do pomieszczeń technicznych i gospodarczych a najwyższym punktem przekrycia dachowego,

- 8) minimalnym procentowym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej lub terenu,
- 9) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni danej działki lub terenu.

Podnie z art. 15 ust.2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się minimalną opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 % dla terenu oznaczonego symbolem UW.

Najwyższy wypis i wyrys ważny jest w okresie obowiązywania planu.



[Handwritten signature]

Przyjmują:
Adresat
a/a

Wzrost od opłaty skarbowej
art. 7 ust 3
ustawy z dnia 16.11.2006r.
Dz. U. Nr 225 poz. 16351