

4023

UCHWAŁA Nr XLI/258/10

RADY GMINY TERESIN

z dnia 5 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego części obrębu geodezyjnego Granice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr V/29/07 z dnia 30 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Granice, Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębu geodezyjnego Granice zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Granice, zawarty między terenem zamkniętym – teren kolejowy, a drogą gminną ul. Strażacką o łącznej powierzchni 28.22 ha, położony w gminie Teresin.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i wyznaczone przez:

- od strony północnej – południową granicę działki nr ew. 105 (teren kolejowy)
- od strony wschodniej – wschodnią granicę dz. nr ewid. 136 w obrębie Granice,
- od strony południowej – północną granicę działki nr ew. 138 w obrębie Granice (ul. Strażacka),
- od strony zachodniej – wschodnią granicę działki nr ew. 187 w obrębie Teresin B (ul. Graniczna).

§ 3. Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Teresin” uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r.

§ 4.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 5.1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Granice i sposoby 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) Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską.

§ 6.1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Granice w gminie Teresin o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odle-

głość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;

- 10) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczenie dopuszczalne terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak określone poniżej: (usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.), a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 14) elewacji frontowej – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 15) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 16) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 17) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;

- 18) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 19) osiowym poszerzeniu drogi – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 20) zieleni izolacyjnej - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), 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;
- 21) obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 22) zaleceniu – należy przez to rozumieć sugestie zastosowania się do propozycji uznanych za optymalne, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.; zalecenia te nie stanowią prawa miejscowego;
- 23) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie uznanych za optymalne na warunkach określonych w ustaleniach planu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 6 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 7. Przeznaczenie terenu.

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

R/Z – tereny rolnicze- tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień oraz zakrzewień śródpolnych,

KP – teren komunikacji- parking,

KD – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

KDp – tereny poszerzeń istniejącej drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

KDW – teren drogi wewnętrznej,

KDx – teren ciągu pieszo- jezdniowego,

E – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, oraz w miarę potrzeb przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Przepisy szczegółowe

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem terenów na obszarze objętym planem są funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe.

- 2) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

- b) teren planu znajduje się w wyznaczonej w studium strefie gminnego ośrodka administracyjno- usługowego który obejmuje wiodące centra wsi (obszary przestrzeni publicznych),

- c) tereny zabudowy mieszkaniowej są częścią dużej strefy mieszkaniowej wyznaczonej w studium na wschód i na zachód od drogi powiatowej nr 3837W oraz na północ i południe od linii kolejowej,

- d) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny rolnicze- tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień oraz zakrzewień śródpolnych, teren komunikacji- parking, tereny infrastruktury technicznej oraz drogi publiczne,

- e) ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KD (ul. Graniczna) oraz drogę gminną 10KDp,

11KDp (ul. Strażacka), a także pozostałe istniejące i projektowane drogi publiczne.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogami powiatowymi poprzez istniejące drogi gminne;
- 2) Obszar planu powiązany jest poprzez drogę gminną nr 380857W, ul. Strażacką (droga o symbolach: 10KDp, 11KDp) w kierunku zachodnim z drogą powiatową, (nr 3837W) relacji Teresin – Zielonka- Aleksandrów i dalej z drogą powiatową (nr 3831W) relacji Teresin- do dr/ Paprotnia- Szymanów, a w kierunku wschodnim z drogą powiatową (nr 3832W).

3. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu projektowanej drogi o symbolu 1KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone: od północy wzdłuż południowej granicy działki nr ew. 105 a od strony południowej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu projektowanych dróg o symbolu 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 13KD linie rozgraniczające pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działki nr ew.136 oraz na fragmencie przechodzą przez dz. nr 135 (zgodnie z rysunkiem planu),
 - d) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 12KDW linie rozgraniczające pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działek: nr ew. 118/7, 119/2 oraz na fragmencie przechodzą przez dz. nr 118/6, 118/3, 119/1 (zgodnie z rysunkiem planu),
 - e) dla terenu istniejącej drogi (ul. Wiktorii) o symbolu 7KD linie rozgraniczające pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działki nr ew.111/1, oraz na fragmencie przechodzą przez dz. nr: 110/12, 110/14, 111/3, 111/10, (zgodnie z rysunkiem planu),
 - f) dla terenu istniejącej drogi (ul. Graniczna) o symbolu 8KD linie rozgraniczające pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działek nr ew.110/3 i 110/11, oraz na

fragmencie przechodzą przez dz. nr 110/13, 110/12, (zgodnie z rysunkiem planu),

- g) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 9KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dla terenu istniejącej drogi (ul. Strażackiej) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12,0m 10KDp i 11KDp – poszerzenie w granicach opracowania zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dla terenu ciągu pieszo- jezdnego o symbolu 14KDX linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie w rysunkiem planu.

4. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, rowu melioracyjnego i od terenu 1R/Z i 1KP oraz wymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50m;
- 3) Odległości zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą, dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
- 6) Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi;
- 7) Sytuowanie budynków i budowli w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszych niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 9) Roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy obszaru kolejowego z wyjątkiem robót

ziemnych związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej. Wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

5. Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą- w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji;
- 4) Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działek istniejących jeżeli szerokość działki jest nie mniejsza niż 12m i nie większa niż 16m.

6. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń o przesłach betonowych prefabrykowanych;
- 3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8m;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 3.0m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 5) Od strony rowów obowiązują ogrodzenia ażurowe bez podmurówki lub z przepustami w podmurówce;
- 6) Dla dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi.

7. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
- 2) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Rozdziale II.

8. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.

§ 9. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r. (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).
2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska.
4. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.
5. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych
 - 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
 - 2) Ustala się zasadę przebudowy istniejącego systemu drenarskiego zapewniającą nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.
6. W zakresie ochrony powietrza
 - 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno

powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

7. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Plan zaleca wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. Na terenach mieszkaniowo – usługowych zieleni należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy. Wskazana jest nawierzchnia trawniasta z drzewami i krzewami;
- 3) Ustala się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować na granicy wyznaczonej liniami rozgraniczającymi od terenów kolejowych;
- 4) Na terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Rozdziale II;

6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy i utwardzonej są wyznaczone i określone w Rozdziale II;

7) Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3m².

8. W zakresie ochrony przed hałasem

- 1) Tereny zabudowy MN, MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami zawartymi w Prawie Ochrony Środowiska i Rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) Ustala się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować między pasem drogowym a linią zabudowy, szczególnie w sąsiedztwie terenów kolejowych.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 10.

1. Oznaczenie terenu	1MN - 8MN	
Powierzchnia	17.51 ha	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m ² powierzchni sprzedaży.
c)	zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 14.0m od linii rozgraniczającej drogę 1KD, zgodnie z rysunkiem planu, - 8.0m od linii rozgraniczających drogi 13KD oraz od terenu 1KP, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KDp, 11KDp, (zgodnie z rysunkiem planu) oraz od terenów R/Z, - 6.0m od linii rozgraniczających drogi 12KDW, 14KDx, - 4.0m od rowów melioracyjnych,- zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi 6KD, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej - 5.0m od granicy działek wyznaczonych pod dojazd.

b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce - do 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.4.
c)	wysokość budynków	mieszkaniowych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji - 2, maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia max. 1.20m. gospodarczych i garaży: maksymalna ilość kondygnacji - 1, maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu.
d)	kształt dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych bliźniaczych wymagane jest zachowanie na obydwu dachach tego samego kąta nachylenia połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy.
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 8 ust.5
f)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 6, od strony terenów R/Z ogrodzenia ażurowe bez podmurówki.
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1000m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. 800m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach 7MN i 8MN.
b)	minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek	20m. Dopuszcza się podziały w przypadku działek o szerokości frontu działki mniejszej niż 20m i większej niż 12m (powstałej przed wejściem w życie planu), pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów nowo wydzielanej działki m.in. min. powierzchni.
c)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, - ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadłe do linii rozgraniczających drogi, proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1000m ² . 800m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenach 7MN i 8MN.
b)	minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek	20m. Dopuszcza się podziały w przypadku działek o szerokości frontu działki mniejszej niż 20m i większej niż 12m (powstałej przed wejściem w życie planu), pod warunkiem zachowania pozostałych parametrów nowo wydzielanej działki m.in. min. powierzchni.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 11.

1. Oznaczenie terenu	1MN/U – 4MN/U	
	Powierzchnia	5,16 ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (wolnostojącej lub bliźniaczej) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji
b)	przeznaczenie dopuszczalne	W wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji w budynkach wolnostojących usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym usług handlu i gastronomi. Na terenie o symbolu 1MN/U i 2MN/U dopuszcza się place zabaw dla dzieci, usługi użyteczności publicznej (przedszkole), małą architekturę. Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia usług – max. 250m ² .
c)	zasady zagospodarowania	zachowanie, rozbudowa i budowa budynków na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogę 13KD, - 6.0m od linii rozgraniczającej drogi 3KD, 4KD, 5KD, 10KDP oraz od terenu 1R/Z, - zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi 6KD, - w/w ustalenia od strony dróg (również dróg wewnętrznych) nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej. - 5.0m od granicy działek wyznaczonych pod dojazd.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce - do 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.5
c)	wysokość budynków	- mieszkaniowych jednorodzinnych: - maksymalna ilość kondygnacji - 2, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m. - gospodarczych i garaży: - maksymalna ilość kondygnacji - 1, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu. - budynków usługowych: - maksymalna ilość kondygnacji - 2, - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu,.
d)	kształt dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45° przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych bliźniaczych wymagane jest zachowanie na obydwu dachach tego samego kąta nachylenia połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z § 8 ust.5
f)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń o przesłach betonowych prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 8 ust. 6. Od strony terenów R/Z ogrodzenia ażurowe bez podmurówki.
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek	- 25m,
c)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,

		- ustala się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic. Zaleca się wydzielenie granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	$90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2000m ² .
b)	minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek	25m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	$90^{\circ} \pm 10^{\circ}$.
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 1-go miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca parkingowe, jednak nie mniej niż 4 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 12.

1. Oznaczenie terenu	1R/Z- 4R/Z	
Powierzchnia	1,51ha	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	tereny rolnicze - tereny istniejących łąk, pastwisk i zadrzewień oraz zakrzewień śródpolnych, wzdłuż istniejących rowów melioracyjnych. Ustala się: - Zakaz zabudowy.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku -braku możliwości innych rozwiązań. Zakaz lokalizacji parkingów na terenie R/Z.

§ 13.

1. Oznaczenie terenu	1KP	
Powierzchnia	0,02 ha	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – parking Ustala się: - Zakaz zabudowy.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni

§ 14.

1. Oznaczenie terenu	1KD – 9KD, 13KD	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KD, 3KD, 7KD, - 12.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KD, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 6KD – szerokość terenu jest zmienna i wynosi od 14.0 do 17.0m z uwzględnieniem istniejącego rowu melioracji szczegółowej, zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 5KD – szerokość terenu jest zmienna i wynosi od 10.0 do 14.0m, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD – szerokość terenu jest zmienna i wynosi od 8.0 do 10.0m, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 8KD – szerokość terenu jest zmienna i wynosi od 11.0 do 12.0m, - dla dróg 9KD, 13KD szerokość określa rysunek planu.
b)	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj.: (jezdnie, pobocze, rów odwadniający, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.	

§ 15.

1. Oznaczenie terenu	10KDp, 11KDp	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny poszerzeń istniejącej drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej. Teren w granicach obszaru objętego planem obejmuje część drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	- zgodnie z rysunkiem planu (osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12,0 m).
b)	- teren obejmuje realizację wybranych elementów drogi i urządzeń z nią związanych, dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, ustawiania nośników reklam pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 16.

1. Oznaczenie terenu	12KDW	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren drogi wewnętrznej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających	- 8.0m dla terenu drogi 12KDW,
b)	- teren obejmuje realizację wybranych elementów drogi i urządzeń z nią związanych, dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.	

§ 17.

1. Oznaczenie terenu	14KDx	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren ciągu pieszo - jezdni.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość terenu w liniach rozgraniczających	- 5.0m dla terenu drogi 14KDx
b)	dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej. Zakazuje się realizację obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.	

§ 18.

1. Oznaczenie terenu	1E	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, - ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m.	

§ 19. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w odpowiednim inspektoracie zarządu melioracji i urządzeń wodnych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej oraz urządzenia miejsc postojowych.
4. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 20. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych;
 - 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę gminną (ul. Strażacka)- w granicy planu poszerzenie 10KDp, 11KDp;
Bezpośrednia obsługa komunikacyjna odbywać będzie się po przez układ dróg gminnych istniejących poszerzanych (modernizowanych) oraz nowoprojektowanych;

3) Plan wyznacza następujące drogi publiczne KD klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrzne KDw.

- 4) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 14, § 15, § 16 i § 17 niniejszej uchwały;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0m dla terenów MN/U,
 - 8.0m dla dojazdów obsługujących max. 2 działki w terenach MN/U,
 - 8.0m dla terenów MN,
 - 6.0m dla dojazdów obsługujących max. 2 działki w terenach MN.
- 7) Droga gminna istniejąca o symbolu 8KD oraz droga gminna istniejąca o symbolu 10KDp, 11KDp (w granicy planu poszerzenie) są drogami urządzonymi (utwardzenie i zagospodarowanie) wymagają one modernizacji w zakresie szerokości;
- 8) Drogi gminne istniejące o symbolach 13KD, 9KD, 7KD są drogami gruntowymi i wymagają modernizacji w zakresie nawierzchni i utwardzenia oraz szerokości.

§ 21. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
2. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:
 - 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
 - 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
 - 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
 - 4) Zabrania się odprowadzania wód opadowych, ścieków na teren kolejowy, ani do kolejowych urządzeń odwadniających.
3. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej SN, NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego;
 - 2) Ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
 - 3) Dopuszcza się przebudowę linii energetycznych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- drogowego. Zaleca się skablowanie linii energetycznej;
 - 4) Dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, nowych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem bez konieczności zmiany planu;
 - 5) Ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV w pasie o szerokości 15m wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych;
 - 6) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - 7) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnątrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych.
4. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.
5. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:
 - 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
 - 2) Ustala się docelowo zasady zaopatrzenia w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
 - 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
 - 4) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.
6. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.
7. Ustala się zasady usuwania odpadów:
 - 1) Ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
 - 3) Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
 - a) stosowania sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać ich ilość na najniższym poziomie, a także ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko lub zagrożenie życia i zdrowia ludzi,

- b) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska,
- c) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska,
- d) zapewnienia zgodnego z zasadami ochrony środowiska:
 - odzysku, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów,
 - unieszkodliwienia odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi.
- e) uzyskania stosownych dokumentów na wytwarzanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. Ustalenia ogólne:

- 1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;

3) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 22. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 23. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanym uchwaleniem planu:

- 1. dla terenów o symbolach MN, MN/U – w wysokości 10%
- 2. dla pozostałych terenów – w wysokości 0%

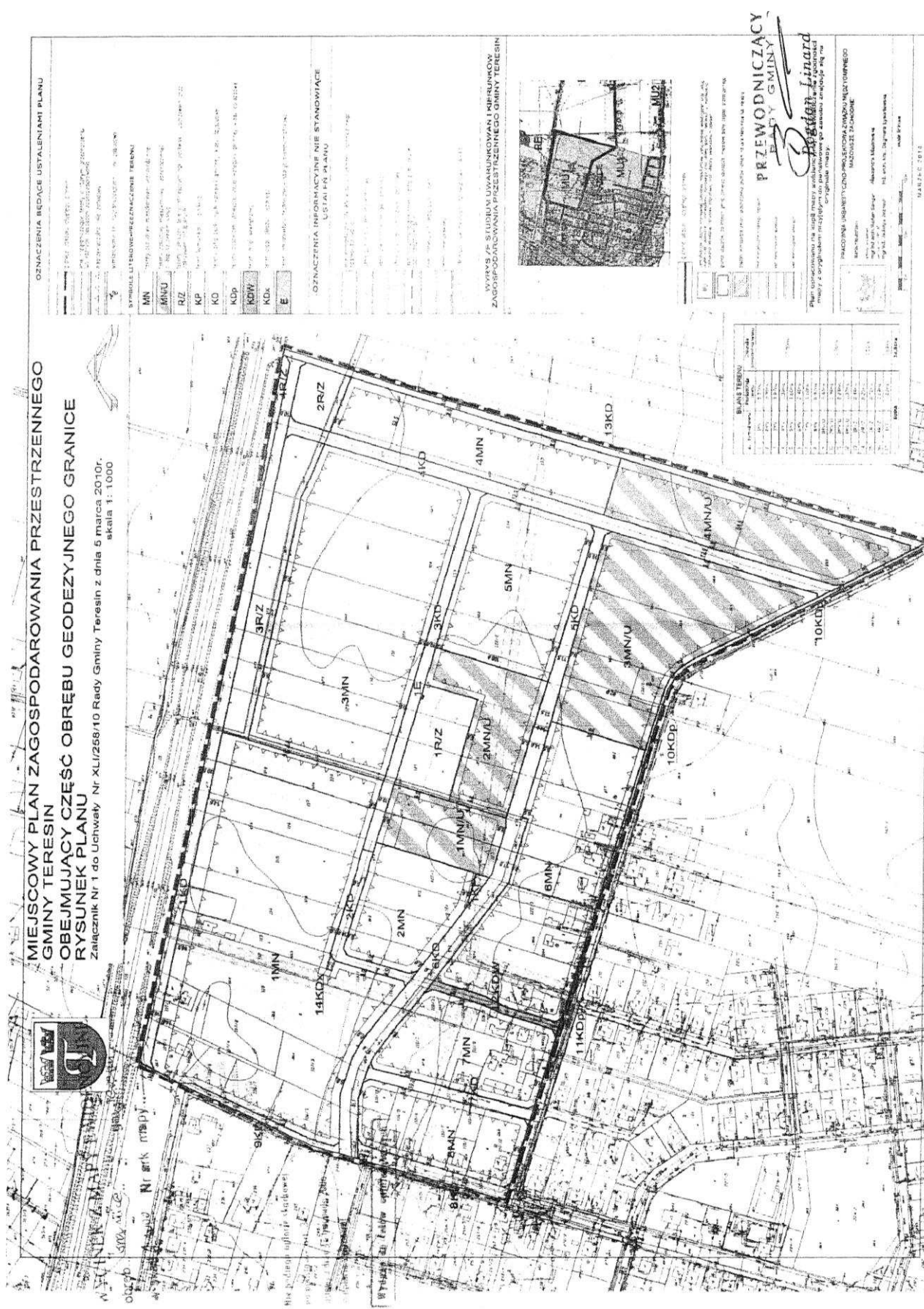
Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

§ 26. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard



Załącznik nr 2
do uchwały nr XLI/258/10
Rady Gminy Teresin
z dnia 5 marca 2010r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Granice

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Granice zgłoszone zostały następujące dwie uwagi nieuwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin oraz cztery uwagi nieuwzględnione w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu nr GKP 7321/2/07 z dnia 12 grudnia 2009r.:
 - 1) uwaga wniesiona przez Pana Wojciecha Sztabert i Panią Jolantę Sztabert, zam. Granice, ul. Wiktorii 4, 96-515 Teresin, odnośnie doprecyzowania zapisu w rozdziale II, § 10 pkt 4 tekstu projektu plan w następującej treści:
 - minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek 1000m² lub mniejszych ale nie mniejszych niż bezpośrednio sąsiadujące działki;
 - minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek 20m lub mniejszych ale nie mniejszych niż bezpośrednio sąsiadujące działki;
 - kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego 90⁰ +/- 10⁰;
 - 2) uwaga wniesiona przez Pana Dariusza Stychlerza, zam. ul. Południowa 1A, 96-515 Teresin (adres do korespondencji: ul. Złota 64/66m. 72, 00-819 Warszawa), dotycząca:
 - ustalenia szerokości projektowanych dróg na 10m;
 - zakwestionowania zapisu Rozdziału II pkt 2c - maksymalna ilość kondygnacji 2 oraz pkt 3 - 1000m² dla projektowanych działek;
 - zakwestionowania zapisu § 20 pkt 3, zasady zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - zakwestionowania ustalenia dotyczącego szerokości ul. Granicznej oraz nie uwzględnienia w projekcie planu inwestycji związanej z realizacją ewentualnego tunelu lub wiaduktu przez tory kolejowe wzdłuż ul. Granicznej lub bliżej Serok;
 - 3) uwaga wniesiona przez Pana Sebastiana Pi-sarkiewicza, zam. Granice 1A, 96-515 Teresin, dotycząca braku zgody na przeprowadzenie dróg ustalonych w projekcie planu miejscowego przez działkę będącą jego własnością;
 - 4) uwaga wniesiona przez Pana Włodzimierza Ratajczyka zam. ul. Ogrodowa 3a, 05-084 Leszno, dotycząca braku zgody na usytuowanie projektowanych dróg na działce nr ewid. 106/3;
 - 5) uwaga wniesiona przez Pana Pawła Liberadzkiego oraz Panią Wioletkę Liberadzką, zam. Granice, ul. Graniczna 1, 96-515 Teresin, dotycząca braku zgody na przeprowadzenie dróg ustalonych w projekcie planu miejscowego przez działkę będącą ich własnością;
 - 6) uwaga wniesiona przez Pana Pawła Ratajczyka, zam. Granice 1a, 96-515 Teresin (adres do korespondencji: ul. Brzozowa 5, 05-505 Kamionka, dotycząca nie wyrażenia zgody na wydzielenie gruntu pod drogę z dz. nr ewid. 107/3.
2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:
 - 1) uwaga wniesiona przez Pana Wojciecha Sztabert i Panią Jolantę Sztabert, zam. Granice, ul. Wiktorii 4, 96-515 Teresin, odnośnie doprecyzowania zapisu w rozdziale II, § 10 pkt 4 tekstu projektu plan w następującej treści:
 - przeznaczenia propozycji lokalizacji drogi wewnętrznej na drogę publiczną wzdłuż dz. nr ewid. 109 w obrębie Granice;
 - zakwestionowania lokalizacji linii elektroenergetycznej SN;
 - zakwestionowania szerokości rowów oraz ewentualnego przekrycia rowu i wykorzystanie pod drogę;
 - 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek 1000m² lub mniejszych ale nie mniejszych niż bezpośrednio sąsiadujące działki;

- minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek 20m lub mniejszych ale nie mniejszych niż bezpośrednio sąsiadujące działki;
- kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego $90^0 \pm 10^0$

nie została uwzględniona.

2) uwaga wniesiona przez Pana Dariusza Stychlerza, zam. ul. Południowa 1A, 96-515 Teresin (adres do korespondencji: ul. Złota 64/66m. 72, 00-819 Warszawa), dotycząca:

- ustalenia szerokości projektowanych dróg na 10m;
- zakwestionowania zapisu Rozdziału II pkt 2c - maksymalna ilość kondygnacji 2 oraz pkt3 - $1000m^2$ dla projektowanych działek;
- zakwestionowania zapisu § 20 pkt 3, zasady zaopatrzenia w energię elektryczną;
- zakwestionowania ustalenia dotyczącego szerokości ul. Granicznej oraz nie uwzględnienia w projekcie planu inwestycji związanej z realizacją ewentualnego tunelu lub wiaduktu przez tory kolejowe wzdłuż ul. Granicznej lub bliżej Serok;
- przeznaczenia propozycji lokalizacji drogi wewnętrznej na drogę publiczną wzdłuż dz. nr ewid. 109 w obrębie Granice;

- zakwestionowania lokalizacji linii elektroenergetycznej SN;
- zakwestionowania szerokości rowów oraz ewentualnego przekrycia rowu i wykorzystanie pod drogę;

nie została uwzględniona.

3) uwaga wniesiona przez Pana Sebastiana Pi-sarkiewicza, zam. Granice 1A, 96-515 Teresin, dotycząca braku zgody na przeprowadzenie dróg ustalonych w projekcie planu miejscowego przez działkę będącą jego własnością nie została uwzględniona.

4) uwaga wniesiona przez Pana Włodzimierza Ratajczyka zam. ul. Ogrodowa 3a, 05-084 Leszno, dotycząca braku zgody na usytuowanie projektowanych dróg na działce nr ewid. 106/3 nie została uwzględniona.

5) uwaga wniesiona przez Pana Pawła Liberadzkiego oraz Panią Wioletę Liberadzką, zam. Granice, ul. Graniczna 1, 96-515 Teresin, dotycząca braku zgody na przeprowadzenie dróg ustalonych w projekcie planu miejscowego przez działkę będącą ich własnością nie została uwzględniona.

6) uwaga wniesiona przez Pana Pawła Ratajczyka, zam. Granice 1a, 96-515 Teresin (adres do korespondencji: ul. Brzozowa 5, 05-505 Kamionka, dotycząca nie wyrażenia zgody na wydzielenie gruntu pod drogę z dz. nr ewid. 107/3 nie została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik nr 3
do uchwały nr XLI/258/10
Rady Gminy Teresin
z dnia 5 marca 2010r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębu geodezyjnego Granice należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z póź. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębu geodezyjnego Granice należących do zadań własnych gminy:

I. Drogi publiczne

1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:

- a. terenu przeznaczonego pod projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD;

- b. terenu przeznaczonego pod częściowo projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 9KD;
 - c. terenu przeznaczonego pod poszerzenie istniejących dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 10KDp, 11KDp;
 - d. terenu przeznaczonego pod projektowany ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 14KDX;
 - e. terenu przeznaczonego pod projektowany parking, oznaczony symbolem 1KP;
 - f. terenów przeznaczonych pod tzw. trójkąty widoczności;
 - g. terenów przeznaczonych pod istniejącą drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 7KD (ul. Wiktorii).
- 2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt 1 lit. a, b, c, d, e oraz f obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty utwardzenia dróg.
 - 3. Koszty realizacji inwestycji dotyczącej drogi publicznej wymienionej w pkt 1 lit. g obejmują koszty związane z urządzeniem tej drogi.
 - 4. Wykup terenów przeznaczonych po realizację inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt 1, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałami nieruchomości dokonywanymi na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.
 - 5. Budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
 - 6. Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

II. Sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej

- 1. Sieć wodociągowa – teren objęty niniejszym planem miejscowym posiada istniejącą sieć wodociągową przeprowadzoną w terenie działek położonych wzdłuż obszaru kolejowego (w liniach rozgraniczających terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod tereny drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KD), częściowo wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 7KD. Sieć wodociągowa zlokalizowana jest również w drogach – ul. Strażackiej oraz ul. Granicznej znajdujących się poza obszarem objętym opracowaniem. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
- 2. Sieć kanalizacji sanitarnej – istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej ułożona jest częściowo wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 12KDW. Sieć kanalizacji sanitarnej znajduje się również w drogach gminnych – ul. Strażackiej oraz ul. Granicznej poza obszarem objętym planem miejscowym. Obecnie część obszaru planu miejscowego położona jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”.
- 3. Zgodnie z treścią ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnie na podstawie umów indywidualnych.

III. Sieci i urządzenia elektroenergetyczne i gazowe

- 1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących sieci i urządzeń elektroenergetycznych dotyczą:
 - a. terenu przeznaczonego pod tereny infrastruktury technicznej – teren projektowanej stacji transformatorowej oznaczony symbolem 1E.
- 2. Koszty realizacji inwestycji wymienionej w punkcie 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów oraz koszty notarialne i sądowe.

3. Wykup terenu przeznaczonego pod inwestycję wymienioną w punkcie 1 odbywać się będzie równolegle wraz z podziałami nieruchomości dokonywanymi na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren infrastruktury technicznej wymieniony w punkcie 1 – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami gruntów a Gminą Teresin.

4. W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN, SN.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.

6. Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

4024

UCHWAŁA Nr XLI/259/10

RADY GMINY W TERESINIE

z dnia 5 marca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Granice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z 12 października 2001r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr IV/17/06 z dnia 31 marca 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Granice, Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębu geodezyjnego Granice zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Granice, zawarty między drogą krajową nr 2, drogą gminą nr 380821W, o łącznej powierzchni 27.24 ha, położony w gminie Teresin.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i wyznaczone przez:

- od strony północnej – oś drogi krajowej nr 2 Poznań – Warszawa,
- od strony wschodniej – wschodnią granicę dz. nr ewid. 45 w obrębie Granice,
- od strony południowej – oś istniejącej drogi gminnej nr 380821W (dz. nr ewid. 172 w obrębie Granice),
- od strony zachodniej – zachodnią granicę istniejącej drogi gminnej nr 380875W (dz. nr ewid. 16 w obrębie Granice).

§ 3. Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 czerwca 2006r.

§ 4.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;