

UCHWAŁA Nr XXVIII/192/09

RADY GMINY TERESIN

z dnia 30 stycznia 2009 r.

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

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 VII/48/07 z dnia 30 marac 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu Teresin Gaj, Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1.

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

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, zawarty między linią kolejową Poznań – Warszawa, a rzeką Teresinką o łącznej powierzchni 34.54ha, położony w gminie Teresin.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i wyznaczone przez:
 - od północy – granica przebiega w odległości 8 metrów od północnej granicy istniejącej drogi (dz. nr ewid. 77 w obrębie Teresin Gaj) wraz z terenem planowanego narożnego ścięcia linii rozgraniczającej w/w drogi na skrzyżowaniu z istniejącą drogą powiatową nr 3830W (dz. nr ewid. 83 w obrębie Teresin Gaj), dalej granicę obszaru objętego planem wyznacza północna granica dz. nr ewid. 73 w obrębie Teresin Gaj,
 - od wschodu – oś istniejącej drogi (dz. nr ewid. 71 w obrębie Teresin Gaj),
 - od południa – linię kolejową Poznań – Warszawa (północną granicę dz. nr ewid. 88 w obrębie Teresin Gaj)
 - od zachodu – wschodnią granicę istniejącej drogi powiatowej nr 3830W (dz. nr ewid. 83 w obrębie Teresin Gaj) oraz dalej – zachodnią granicę dz. nr ewid. 73 w obrębie Teresin Gaj.

§ 3.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin”.

§ 4.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 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) oznaczenia graficzne będące oznaczeniami informacyjnymi:
- linie energetyczne SN (15kV) z pasmem ograniczonego zagospodarowania,
 - istniejąca sieć wodociągu gminnego,
 - osie dróg publicznych,
 - linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu,
 - proponowane linie podziałowe,
 - istniejące tereny kolejowe,
 - rzeka Teresinka,
 - istniejący rów melioracyjny R-TA-27,
 - projektowana pompownia ścieków,
 - przeznaczenie terenów przyległych do obszaru planu (MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).
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 zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 5.

1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) 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 w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację dróg i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

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;

§ 6.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Teresin Gaj w gminie Teresin o którym mowa w § 1 uchwały.
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, 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 oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną 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 linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona.
- 10) przeznaczeniu podstawowym – część przeznaczenia terenu, która powinna przeważać w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu.
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa,
- 12) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu.
- 13) elewacji frontowej – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki.
- 14) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę.
- 15) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %.
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, pokrytą trwałą roślinnością, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych.
- 17) powierzchni biologicznie czynnej na działce – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu).
- 18) zieleni izolacyjnej - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasa-

dzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

- 19) obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
 - 20) propozycji (lub zaleceniu) – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Propozycje (zalecenia) nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami.
 - 21) ściekach bytowych – należy przez to rozumieć ścieki z budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej, powstające w wyniku ludzkiego metabolizmu lub funkcjonowania gospodarstw domowych oraz ścieki o zbliżonym składzie pochodzące z tych budynków.
 - 22) wodach opadowych – należy przez to rozumieć wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z miast, terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów.
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. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej.
2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - U/P – tereny usług i produkcji, w tym usług logistycznych,
 - U – tereny usług nieuciążliwych, w tym usług użyteczności publicznej,
 - ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - KDD – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
5. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej.
 - b) Ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę oznaczoną symbolem 1KDD i 2KDD, droga 1KDD posiada skrzyżowanie z istniejącą drogą powiatową nr 3830W, znajdującą się poza granicami planu. Zakłada się również połączenie komunikacyjne obszaru planu z ww. drogą powiatową poprzez projektowaną drogę 6KDD oraz proponowaną drogę wskazaną poza granicami planu przebiegającą wzdłuż rzeki Teresinki.
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ład przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy w Teresinie.

- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w rozdziale II § 15-19 niniejszej uchwały.

§ 9.

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu 1KDD od północy granicą obszaru objętego planem i od południa istniejącą granicą południową działki ewidencyjnej nr 77 oraz poprzez zastosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu z drogą powiatową.
 - b) dla terenu 2KDD od południa istniejącą granicą południową działki nr 73, od północy jako poszerzenie projektowanej drogi do szerokości 13.0m w liniach rozgraniczających.
 - c) dla terenu 3KDD, 4KDD i 6KDD wg rysunku planu
 - d) dla terenu 5KDD od zachodu istniejącą granicą działki nr ewid. 71, od wschodu – osią istniejącej drogi, jednocześnie wschodnią granicą obszaru objętego planem.
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające pozostałe tereny wyznacza się według rysunku planu.

§ 10.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, rowu melioracyjnego oraz terenu ZP i zwymiarowane na rysunku planu.
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów.
- 3) Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.
- 4) Ustala się dla terenu 1U/P możliwość lokalizowania parkingów w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogę 2KDD.
- 5) Ustala się dla terenu 1U/P możliwość zagospodarowania pasa terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy jako terenu zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem wjazdów na tereny nieruchomości. Ustalenie szczególnie dotyczy części terenu 1U/P od strony rzeki Teresinki.

§ 11.

Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej.
- 2) Zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych z betonowych elementów prefabrykowanych wypełniających przęsła oraz blaszanych.
- 3) Zaleca się stosowanie ażurowych ogrodzeń. Od strony rzeki Teresinki oraz rowu ustala się obowiązek lokalizowania ogrodzeń ażurowych umożliwiających migrację drobnej fauny.
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8m.
- 5) Zakaz realizacji reklam na ogrodzeniach.

§ 12.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

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

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.
2. Na terenie o symbolu 1U/P dopuszcza się realizację:
 - 1) przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i zdrowie ludzi.
3. 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.
4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.
5. Obowiązuje realizacja parkingów, placów manewrowych, składów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. 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.
7. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych
 - 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji WZMiUW w Sochaczewie.
 - 2) Ustala się, na terenie oznaczonym w planie symbolem 1U/P zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenu przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
 - 3) Ustala się zachowanie i konserwację utrzymującą drożność koryta rzeki Teresinki zapewniającego prawidłowy odbiór wód powierzchniowych.
 - 4) Ustala się zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejącego rowu odwadniającego (R – TA – 27) zapewniającego prawidłowy odbiór wód powierzchniowych z możliwością miejscowego przekrywania uzgodnionego z zarządcą terenu.
 - 5) Przebudowa odcinak rowu TA – 27 znajdującego się w ciągu terenu przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczonego 2KDD wymaga na etapie projektu przebudowy rowu uzgodnienia w Inspektoracie WZMiUW w Sochaczewie.
 - 6) Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na obszar kolejowy i do kolejowych urządzeń odwadniających.
 - 7) Zakaz stosowania ogrodzeń na trwałe związanych z podłożem w odległości 1,5 - 4m od linii brzegowej cieków. W odległości 1,5 - 4m od linii brzegowej cieków dopuszcza się stosowanie ogrodzeń nie związanych na stałe z podłożem, łatwych do demontażu.
 - 8) Zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 5m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku wodnego – rzeki Teresinki, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku.
8. W zakresie ochrony powietrza
Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

9. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:
- 1) Plan zaleca wprowadzenie na terenie o symbolu 1U/P zieleni towarzyszącej. Zieleń należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy.
 - 2) W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 - 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w rozdziale II § 15 i 16.
 - 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w rozdziale II § 15 i 16.
10. W zakresie ochrony przed hałasem
- 1) 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 właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z POŚ i rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 13 sierpnia 2004r.) szczególnie z art. 114 ust 2. i art. 113.
 - 2) Ustala się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej poprzez wyznaczenie terenów o symbolu ZP oraz zaleca się nasadzenia zieleni izolacyjnej między linią rozgraniczającą teren 1U/P a linią zabudowy, szczególnie od strony granicy z rzeka Teresinką.

§ 14

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).
2. Nie wprowadza się ustaleń ochrony zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 15. Oznaczenie terenu		1U/P
Powierzchnia		26.06ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny usług i produkcji</p> <p>1) usługi logistyczne związane z przyjmowaniem i magazynowaniem, rozdziałem i wydawaniem towarów (składy, magazyny), poza przemysłem wymagającym składowania dużych ilości materiałów w stanie sypkim pod gołym niebem</p> <p>2) obiekty towarzyszące usługom logistycznym, tj. m.in. spedycja, ubezpieczenia, usługi informacyjne i informatyczne, promocja, marketing</p> <p>3) obiekty biurowe i administracji</p> <p>z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną, terenami komunikacji, w tym miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą, szczególnie o charakterze izolacyjnym.</p>
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, w tym rzemiosło produkcyjne pod warunkiem, że dana działalność i zastosowane technologie uniemożliwiają powstanie zagrożeń dla środowiska i życia ludzi nawet w przypadku awarii.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<p>- 20m od linii rozgraniczającej drogę 2KDD,</p> <p>- 15m od linii rozgraniczającej z terenami o symbolu 1ZP i 2ZP</p> <p>- wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0m od tych</p>

		dróg
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce - do 80% powierzchni działki - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki - intensywność zabudowy max. 1.0
c)	wysokość budynków	- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 15.0m, - dopuszcza się odstępstwo dla urządzeń, które ze względów technologicznych przekroczą wysokość 15.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30m w stosunku do poziomu terenu
d)	kształt dachów	dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°
e)	kolorystyka	- obowiązek stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i szarości. - kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji.
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 15000m ² dla zabudowy określonej planem - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	100m
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, - dopuszcza się wydzielanie działek pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 10m, dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, definicje dostępu do drogi publicznej określają przepisy odrębne
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 15000m ² dla zabudowy określonej planem - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	100m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD i 2KDD oraz poprzez projektowaną drogę 6KDD oraz proponowaną drogę wskazaną poza granicami planu przebiegającą wzdłuż rzeki Teresinki jako powiązanie z układem zewnętrznym – drogą powiatową nr 3830W, a w dalszej kolejności z drogą krajową nr 2. Zgodnie z rysunkiem planu dla lepszej obsługi komunikacyjnej terenu planu wskazuje się propozycję poprowadzenia drogi wewnętrznej w terenie 1U/P zlokalizowanej wzdłuż terenu 3ZP, łączącej projektowane drogi 2KDD i 6KDD, do ewentualnego wykorzystania na etapie sporządzenia szczegółowego projektu zagospodarowania terenu. Wyklucza się dostępność komunikacyjną obszaru z terenów dróg oznaczonych symbolami 3KDD i 4KDD.
b)	parkingi	Wymaga się wyposażenie obiektów w parkingi w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności. - dla magazynów - 4 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 1 000m ² powierzchni użytkowych wykorzystywanych na składowanie.

Powierzchnia		3.11ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny usług nieuciążliwych, w tym usług użyteczności publicznej, w szczególności handlu, administracji, obiekty biurowe, z wyłączeniem usług oświaty z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną, terenami komunikacji, w tym miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą. Możliwa realizacją obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000m ² .
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług gastronomicznych, sal konferencyjnych i obiektów związanych z obsługą imprez okolicznościowych, szczególnie w sąsiedztwie terenu 1ZP. Dopuszcza się drobną wytwórczość, dopuszcza się usługi zdrowia. Dopuszcza się lokalizację w obrębie nieruchomości jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 15m od linii rozgraniczających teren drogi 3KDD, - 8m od linii rozgraniczających teren drogi 4KDD, - 5m od linii rozgraniczających teren drogi 5KDD, - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0m od tych dróg
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy na działce - do 20% powierzchni działki - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 70% pow. działki - intensywność zabudowy max. 0.35
c)	wysokość budynków	- 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,
d)	kształt dachów	dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°
e)	kolorystyka	- obowiązek stosowania kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach brązu, czerwieni i szarości. - kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji.
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 11
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000m ² dla zabudowy określonej planem - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40m
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 - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg, proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu - dopuszcza się wydzielenie działek pełniących rolę dojazdów o min. szerokości 8m, dla dojazdów do dwóch działek jest to wielkość – 6.0m - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, definicje dostępu do drogi publicznej określają przepisy odrębne
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000m ² dla zabudowy określonej planem - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z dróg publicznych oznaczonych symbolem 3KDD i 4KDD
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Miejsca postojowe w terenie 1U należy lokalizować pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogę.

§ 17. Oznaczenie terenu		1ZP, 2ZP, 3ZP
Powierzchnia		2.99 ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni urządzonej - nasadzenia zieleni wysokiej (krzewów i drzew z wyjątkiem wszelkich odmian topoli) oraz zieleni niskiej o charakterze izolacyjnym, z wykluczeniem zabudowy. a. wymagane wprowadzenie zieleni o składzie gatunkowym zapewniającym dużą gęstość posycia dla zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej, b. wymóg realizacji zieleni spoczywa na właścicielu nieruchomości w obrębie jednostki planu oznaczonej symbolem 1U/P wywołującej uciążliwość a przylegającej bezpośrednio do terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP.
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość zadrzewienia gruntów i lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu, obiektów i urządzeń – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni oraz konserwacją koryta rzeki Teresinki. Na terenie 2ZP dopuszcza się urządzenie drogi dojazdowej wzdłuż rzeki Teresinki pod warunkiem zachowania pasa zieleni izolacyjnej (o charakterze ochronnym) od strony rzeki Teresinki o szerokości 10.0m. Zakaz lokalizacji na terenie ZP parkingów, dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.
2)	Zasady zagospodarowania	
a)	- Nasadzenia zieleni (w szczególności drzew i krzewów) należy lokalizować nie bliżej niż 4.0m od górnej skarpy koryta rzeki Teresinki. - Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód.	

§ 18. Oznaczenie terenu		1KDD, 2KDD
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	13.0m
b)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, - prowadzenie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych zgodnie z przepisami szczególnymi, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.	

§ 19. Oznaczenie terenu		3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	3KDD, 4KDD - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej. 5KDD – Teren istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej – część drogi obejmująca rów melioracyjny 6KDD – Teren drogi publicznej klasy dojazdowej – teren obejmuje fragment drogi stanowiącej planowane połączenie obszaru planu z drogą powiatową

		nr 3830W (zgodnie z rysunkiem planu).
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 5.50m dla terenu drogi 3KDD w liniach rozgraniczających w granicach planu, - 10.0m dla terenu drogi 4KDD w liniach rozgraniczających w granicach planu, - szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu dla terenu drogi 5KDD - zgodnie z rysunkiem planu dla terenu drogi 6KDD
b)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) 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.	

§ 20.

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

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych, stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) oraz terenu kolejowego należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21.

Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

1. Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg dojazdowych;
2. Plan wyznacza następujące drogi publiczne:
 - a) teren drogi 1KDD, 3KDD jako istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - b) teren drogi 2KDD jako projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej,
 - c) teren drogi 4KDD jako projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej,
 - d) teren drogi 5KDD jako część istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej obejmującej rów melioracyjny,
 - e) teren drogi 6KDD jako projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej - fragment drogi stanowiącej planowane połączenie obszaru planu z drogą powiatową nr 3830W (zgodnie z rysunkiem planu).
3. Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w rozdziale II § 18 - 19 niniejszej uchwały,
4. Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, dróg dojazdowych z drogą lokalną należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

§ 22.

Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1. Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:
 - a) z drogą powiatową nr 3830W:
 - od południowego - zachodu poprzez drogę 1KDD
 - od północnego – zachodu poprzez wyznaczoną drogę 6KDD i wskazaną na rysunku planu poza jego granicami – proponowaną drogę położoną równolegle do rzeki Teresinki,
- a w ten sposób pośrednio z drogą krajową nr 2 klasy głównej ruchu przyspieszonego Warszawa – Poznań,

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23.

Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych, bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej z projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z wodociągiem grupowym zaopatrywanym w wodę z ujęcia komunalnego we wsi Teresin Gaj, na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo wodociągowe, alternatywnie z wodociągu grupowego ze stacją uzdatniania wody w Granicach.
2. Zakazuje się zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych, sytuowanych w granicach obszaru objętego planem.

§ 24.

Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej przyłączonej do istniejącej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków w Granicach.
2. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych tj. rzeki Teresinki oraz rowów przydrożnych,
3. Ustala się zakaz na terenach oznaczonych symbolami 1U/P odprowadzania nie oczyszczonych ścieków technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
4. Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.

§ 25.

Ustala się zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną 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. 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.
4. Ustala się sytuowanie nowych stacji transformatorowych 15/0, 4kV na terenie mającym dostęp do drogi publicznej i wydzielonym z terenu odbiorcy na etapie projektu budowlanego.
5. Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnętrznych lub 3mx2m dla stacji słupowych.

§ 26.

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 27.

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 28.

Ustala się zasady usuwania odpadów:

1. ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstania, zgodnie z obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami przepisami szczególnymi,
2. zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,

3. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) 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,
 - 2) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska,
 - 3) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska,
 - 4) zapewnienia zgodnego z zasadami ochrony środowiska:
 - a) odzysku, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów,
 - b) unieszkodliwienia odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi,
 - 5) uzyskania stosowanych dokumentów na wytwarzanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Powstające odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, a następnie wywozić na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Gminy za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa.

§ 29.

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.

§ 30.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 31.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

1. dla terenów o symbolach 1U/P, U – w wysokości 30%
2. dla pozostałych terenów – w wysokości 1%

Przepisy końcowe

§ 32.

Wejście w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy w zakresie obszarów objętych niniejszą Uchwałą obowiązującego planu miejscowego:

Uchwały nr V/23/00 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 sierpnia 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz.U. Woj. Maz. Nr 108, poz. 1058 z dnia 13 września 2000r.).

§ 33.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

§ 34.

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

§ 35.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO TERESIN GAJ RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały nr XXVIII/192/09 Rady Gminy Teresin z dnia 30 stycznia 2009r. Skala 1: 2000

OZNACZENIA BĘDĄCE LISTAMI PLANU

linia zabudowy, ciągły i przerywany
linia rozgraniczenia terenów o innym przeznaczeniu lub innych rodzajach zagospodarowania
ograniczenia linii zabudowy
wymiarowe linie rozgraniczające i linii zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU:

- UJP** tereny usług i usług, w tym usług łączących
- U** tereny usług rekreacyjnych, w tym usług rekreacyjnych parkowej
- ZP** tereny zieleni urządzonej
- KDD** tereny zielonej infrastruktury

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linia graniczna 3a waz z planem ograniczenia
- ograniczenie
- skrajna siec wodociagowa
- linia rozgraniczenia tereny usług rekreacyjnych
- poza obrębem 30%
- ograniczenia linii zabudowy
- skrajna siec wodociagowa
- "zbiórka" tereny
- skrajna siec wodociagowa 3a, 3b, 3c, 3d
- prospektywne pomieszczenie szkieletu
- przebiegiem tereny przydzielonych
- do zabudowy



LEGENDA

1	tereny usług i usług
2	tereny usług rekreacyjnych
3	tereny zieleni urządzonej
4	tereny zielonej infrastruktury
5	linia graniczna 3a waz z planem ograniczenia
6	ograniczenie
7	skrajna siec wodociagowa
8	linia rozgraniczenia tereny usług rekreacyjnych
9	poza obrębem 30%
10	ograniczenia linii zabudowy
11	skrajna siec wodociagowa
12	"zbiórka" tereny
13	skrajna siec wodociagowa 3a, 3b, 3c, 3d
14	prospektywne pomieszczenie szkieletu
15	przebiegiem tereny przydzielonych
16	do zabudowy



BILANS TERENOW

UJP	26,00 ha
U	3,11 ha
ZP	1,00 ha
KDD	2,30 ha
RAZEM	32,41 ha

WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ
 w skali 1:100000 ark. mapy 3-22, 242, 243, 244, 245, 246
 w skali 1:50000 ark. mapy 142, 242, 243, 244, 245, 246

TERENY OBRĘBU GEODEZYJNEGO TERESIN GAJ
 w skali 1:50000 ark. mapy 142, 242, 243, 244, 245, 246

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXVIII/192/09
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 stycznia 2009r.

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

Uwaga złożona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obręb Teresin Gaj została uwzględniona przez Wójta Gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXVIII/192/09
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 stycznia 2009r.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obręb geodezyjnego Teresin Gaj ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” przyjętym uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin położony jest w następujących strefach funkcjonalnych polityki przestrzennej:

„strefie rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych” oznaczonej symbolem U, w podstrefie oznaczonej symbolem U1: „obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) z możliwością zachowania, adaptacji i rozbudowy zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej”;

Określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

- tereny usług i produkcji, w tym usług logistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P,
- terenu usług nieuciążliwych, w tym usług użyteczności publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
- tereny zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP,
- tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,

są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” przyjętym Uchwałą Nr II/1/06 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXVIII/192/09
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 stycznia 2009r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj 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 Teresin Gaj należących do zadań własnych gminy:

I. Drogi publiczne

1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:
 - a. terenu przeznaczonego pod projektowane drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDD, 4KDD, 6KDD,
 - b. terenu przeznaczonego pod częściowo projektowane drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD,
 - c. terenów przeznaczonych pod tzw. trójkąty widoczności.
2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty utworzenia dróg.
3. 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.
4. 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.
5. Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz partycypacji właścicieli gruntów.

II. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej

1. Sieć wodociągowa – teren objęty niniejszym planem miejscowym nie posiada sieci wodociągowej. Sieć znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem i przeprowadzona jest wzdłuż drogi gminnej ul. Spacerowej oraz wzdłuż drogi powiatowej nr 3830W. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z wodociągiem grupowym zaopatrywanym w wodę z ujęcia komunalnego we wsi Teresin Gaj, alternatywnie z wodociągu grupowego ze stacją uzdatniania wody w Granicach. Plan zakłada lokalizację sieci wodociągowej na terenach komunikacji.
2. Sieć kanalizacji sanitarnej – teren objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie posiada istniejącą sieć kanalizacji. Obecnie część obszaru planu miejscowego położona jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Zgodnie z treścią ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

III. Budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych

1. W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN oraz SN.
2. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.
3. 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