DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 8 maja 2013 r.

Poz. 5363

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2013-05-08 09:59:49

UCHWAŁA Nr XIX/200/2013

RADY MIEJSKIEJ W GLINOJECKU

z dnia 31 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla terenów oznaczonych symbolami 115 P.U i 65 P.U oraz działek nr 8 i 10

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Glinojecku Nr XXXI/191/2010 z dnia 12 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla terenów obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów oraz usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 115 P.U i 65 P.U, dla działek nr 8 i 10, położonych w obrębie Glinojeck, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Glinojeck" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Glinojecku Nr XXV/213/02 z dnia 26 czerwca 2002r, Rada Miejska w Glinojecku, postanawia, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla terenów oznaczonych symbolami 115 P.U i 65 P.U oraz działek nr 8 i 10, o łącznej powierzchni ok. 20 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z sześciu rozdziałów:
   I. Ustalenia ogólne;
   II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;
   III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów;
   IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
   V. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
   VI. Ustalenia końcowe.
2) Części graficznej, na którą składają się 3 rysunki w skali 1:2000, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. uchwale – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami);
4. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
   - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   - Ustawa o ochronie przyrody,
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
5. rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. symbolu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
9. linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
10. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 1,5 m i powierzchni zabudowy do 6,0 m^2;
11. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

13. usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;
14. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
15. usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
16. maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
17. obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, w tym: wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
18. szkodliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
19. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
20. proekologicznych systemach cieplnych - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.
21. klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

7. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
11. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony kultury współczesnej;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: MN, U.P, ZL, ZLD i KDL.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
2. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U, P;
3. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
4. tereny przeznaczone pod zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem ZLD;
5. tereny dróg (ulic) publicznych - ulica lokalna klasy L, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;

§ 8. Dla całego obszaru ustala się:

1. Konieczność uwzględnienia Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego Nr 24 z dnia15 kwietnia 2005r., Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005r. Nr 91 poz. 2456 z późn. zmianami). Sposób zagospodarowania terenów musi być zgodny z zasadami gospodarowania obowiązującymi na w/w obszarze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Przy zagospodarowaniu terenu 065 U.P (załącznik nr 1-02) konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w przepisach odrębnych (przede wszystkim w Ustawie Prawo Wodne) dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie 1%). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie;
3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

5. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
6. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego)lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się nakaz podłączenia do w/w sieci gminnej z jednoczesną likwidacją bezodpływowych zbiorników ścieków;
7. Zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
9. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
10. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:
    1) Ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem) na terenach: 01 MN i 01 ZLD (załącznik nr 1-03). Na obszarze ww. stanowiska ustala się:
        a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem inwestycji właściwemu organowi), wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
        b) obowiązek poprzedzenia robót ziemnych badaniami archeologiczno – wykopaliskowymi i wykonaniem ich dokumentacji (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane);
        c) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
        d) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
    2) Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.
11. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują przekroczeń dopuszczalnych emisji szkodliwych substancji do środowiska;
12. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
13. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwia wjazd na działkę z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów. W przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie;
15. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
16. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
17. Obiekty i urządzenia należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 9. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
4. Zakaz lokalizacji na budynkach (poza terenami U.P) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na budynkach nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 10. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1 – 01)symbolem: 0115 U.P - pow. ok. 8,29 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak zabudowa pomocnicza, parkingi, zieleń urządzona, ogrodzenia, dojazdy, dojścia oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
4. Zabudowa pomocnicza może być realizowana jako wolnostojąca(1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wolnostojąca (o maksymalnej wysokości 10,5 m z połaciami dachowymi o nachyleniu do 45^{o}), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
5. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,15 ha;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
6. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
7. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu (w tym od planowanej obwodnicy miasta Glinojeck w ciągu drogi krajowej nr 60), zgodnie z rysunkiem planu; W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 45% powierzchni działki,

3) Gabaryty zabudowy: budynki o maksymalnej wysokości 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45° (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie 4)

4) Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

9. Zasady ochrony środowiska:

1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych;

11. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

12. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) Funkcja mieszkaniowa: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie;

2) Usługi:

a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;

b) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;

- obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;

d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na1 pomieszczenie do nauki;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

4) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsc postojowych na 100 m^2 pow. składowej;

13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

14. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne);

16. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonym planem terenie funkcjonalnym, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

17. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 0115 U.P, ustala się w wysokości 20%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1 – 02)symbolem: 065 U.P - pow. ok. 7,16 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak zabudowa pomocnicza, parkingi, zieleń urządzona, ogrodzenia, dojazdy, dojścia oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku o funkcji podstawowej;
4. Zabudowa pomocnicza może być realizowana jako wolnostojąca(1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego. Zabudowa mieszkaniowa może być realizowana jako wolnostojąca (o maksymalnej wysokości 10,5 m z połaciami dachowymi o nachyleniu do 45^{o}), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
5. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 30 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,30 ha;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
6. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
7. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m (od drogi krajowej nr 60) od linii rozgraniczającej terenu oraz wzdłuż linii wyznaczającej obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 45% powierzchni działki,
   3) Gabaryty zabudowy: budynki o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°. (z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w punkcie 4).
   4) Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
10. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych:
    - drogę krajowa nr 60 (wykorzystanie istniejących zjazdów i możliwość lokalizowania nowych, pod warunkiem uzyskania zezwolenia właściwego zarządcy drogi),
    - drogę gminną, przylegającą w części południowej.

11. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
12. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Funkcja mieszkaniowa: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
    2) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na1 pomieszczenie do nauki;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
    4) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsc postojowych na 100 m^2 pow. składowej;
13. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
14. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
15. Przy zagospodarowaniu terenu)konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w przepisach odrębnych (przede wszystkim w Ustawie Prawo Wodne) dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie 1%). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie;
16. Realizacja zabudowy, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne);
18. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonym planem terenie funkcjonalnym, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 065 U.P, ustala się w wysokości 20 %.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1 – 03) symbolami: 01 MN - pow. ok. 0,36 ha, 02 MN - pow. ok. 0,62 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.

4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca(1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg w odległości 6 m od od granicy terenu (12 m od osi) drogi powiatowej nr 1231 W (1 KDL), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
    1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
    2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną terenów 01 MN i 02 MN poprzez istniejący układ dróg: publiczna droga lokalna 01 KDL (droga powiatowa nr 1231 W), zgodnie z rysunkiem planu;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Usługi:

a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 1 miejsce postojowe na 5 łóżek;

b) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni użytkowej do 100 m^2 : minimum 2 miejsca postojowe;

c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;

d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła: minimum 1 miejsce postojowe na 30 m^2 pow. użytkowej;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

14. Przy zagospodarowaniu terenów MN wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;

15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia;

18. Przy zagospodarowaniu terenu 01 MN konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8 pkt. 10;

19. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;

20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów MN ustala się w wysokości 10%;

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 1 – 03) symbolem: 01 ZL - pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;

2. Utrzymanie istniejącego kompleksu leśnego;

3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;

4. Na terenie lasu dopuszcza się możliwość:

1) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,

2) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,

3) Utrzymanie istniejących oczek wodnych.

5. Należy uwzględnić przebieg sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania w ich sąsiedztwie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w porozumieniu z właściwym zarządcą;

6. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;

7. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1 – 03) symbolami: 01 ZLD - pow. ok. 0,89 ha, 02 ZLD - pow. ok. 1,70 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;

2. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
3. Należy uwzględnić przebieg sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania w ich sąsiedztwie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w porozumieniu z właściwym zarządcą;
4. Przy zagospodarowaniu terenu 01 ZLD konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8 pkt. 10;
5. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 16. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KDL - droga lokalna klasy L.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1 – 03) symbolami: 01 KDL - pow. ok. 0,02 ha, 02 KDL - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 1231 W Glinojeck - Żeleźnia - droga jednojezdniowa klasy L;
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;
5. Szerokość jezdni - minimum 6 m;
6. Teren drogi musi być oświetlony w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;
7. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
8. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
9. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, w sposób który nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
10. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
11. Możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
12. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu z właściwym zarządcą sieci;
13. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Dla realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych 01 KDL i 02 KDL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania:

1. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy lub właściciela drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.
3. Tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy muszą być oświetlone w sposób właściwy.
4. Szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
   1) 1,5 m. dla ścieżek jednokierunkowych,
   2) 2,0 m. dla ścieżek dwukierunkowych.
5. Szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
   1) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
   2) 3,0 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.

§ 19. Tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. W istniejącej zabudowie dopuszcza się wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających. Dojazd do maksimum trzech działek budowlanych dopuszcza się drogą o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   1) wodociągową,
   2) kanalizacji sanitarnej,
   3) kanalizacji deszczowej,
   4) elektroenergetyczną,
   5) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna uwzględniać wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg, (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
5. Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg (ulic)oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg (ulic),do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.

9. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego)lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się nakaz podłączenia do w/w sieci gminnej z jednoczesną likwidacją bezodpływowych zbiorników ścieków;

10. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;

11. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

12. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;

13. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne.

14. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi - zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;

15. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

16. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących hp oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:

   1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających drogi, w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi;

   2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.

17. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;

18. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;

19. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci administrowane przez różnych operatorów, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

20. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

Rozdział 6.
Ustalenia końcowe

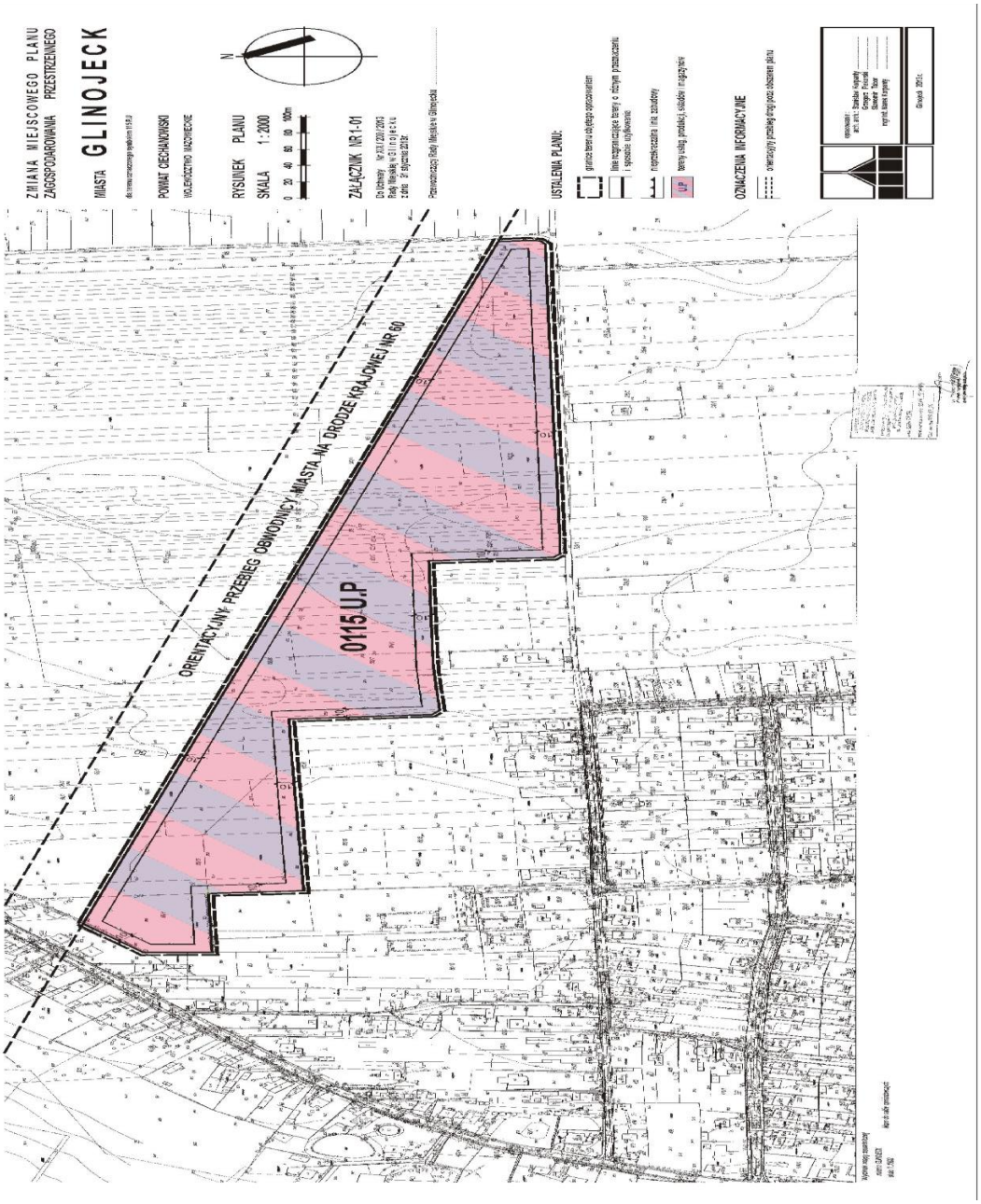
§ 21. Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia zawarte w poniższych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck, zatwierdzonych uchwałami Rady Miejskiej w Glinojecku:

- uchwała Nr VIII/50/07 z dnia 28 czerwca 2007r,
- uchwała Nr II/6/2010 z dnia 20 grudnia 2010r.

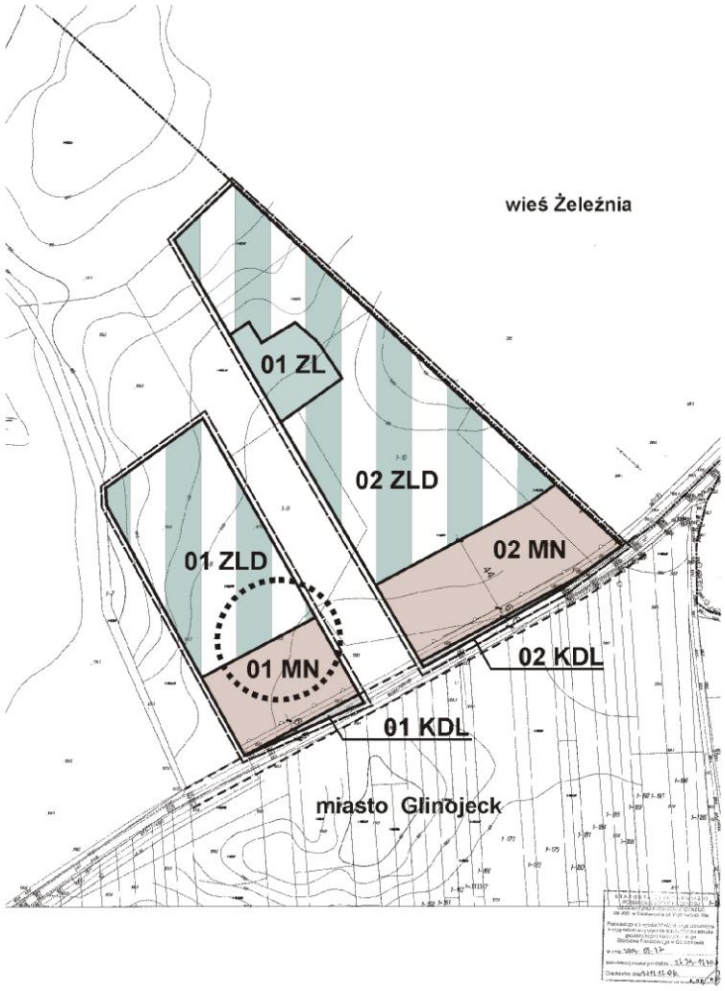
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Glinojeck.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady:
Andrzej Gontarski


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GLINOJECK
POWIAT OSTROWSKI
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 1-01
USTALENIA PLANU:
OZNACZENIA INFORMACYJNE
ORIENTACYJNY PRZEBIEG OBWODNICY MIASTA NA DROGACH KRAJOWEJ NR 60
0115.U.P


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GLINOJECK
POWIAT CIECHANOWSKI
WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000
0 20 40 60 80 100m
ZAŁĄCZNIK NR 1-02
Przewodniczący Rady Miejskiej w Glinojecku
USTALENIA PLANU:
granice terenu objętego opracowaniem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
nieprzekraczalna linia zabudowy
tereny usług, produkcji, składów i magazynów
OZNACZENIA INFORMACYJNE
obszar szczególnego zagrożenia powodzią
zasięg zalewu potencjalnego wodą o prawdopodobieństwie 1%
orientacyjny przebieg drogi poza obszarem planu
Glinojeck 2016 r.
2KDK - droga krajowa nr 60
065 U,P
7,0m



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTA **GLINOJECK**

dla terenu działek nr ewid. 8 i 10

POWIAT CIECHANOWSKI

WOJEWÓDZTWO MAZOWIECKIE

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2000

0 20 40 60 80 100m

N

ZAŁĄCZNIK NR 1- 03

Do Uchwały Nr XIX / 200 / 2013
Rady Miejskiej w G l i n o j e c k u
z dnia 31 stycznia 2013r.

Przewodniczący Rady Miejskie w Glinojecku .....

USTALENIA PLANU:

- granice terenu objętego opracowaniem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL – tereny lasów
- ZLD – tereny przeznaczone do zalesienia
- KDL – tereny komunikacji kołowej - publiczna droga lokalna (w ciągu drogi powiatowej nr 1231 W)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica administracyjna wsi
- stanowisko archeologiczne
- przebieg drogi poza obszarem planu

opracowanie :
arch. arch.: Stanisław Korpanty .....
Grzegorz Piekarski .....
Sławomir Tabor .....
mgr inż. Marek Korpanty .....

Glinojeck 2013 r.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Glinojecku w dniu 12.02.2010r. podjęła uchwałę nr XXXI/191/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Glinojeck dla terenów obiektów i urządzeń produkcji, składów i magazynów oraz usług oznaczonych symbolami 115 P.U i 65 P.U oraz dla działek nr 8 i 10, położonych w obrębie Glinojeck.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzono w trybie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13 poz. 74 z późn. zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587)

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Glinojeck wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach określonych w załączniku graficznym stanowiącym załącznik do w/w uchwały i analizę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Glinojeck.

Jedną z przesłanek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było przeznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy produkcji, składów, magazynów oraz usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela. Projekt planu przeszedł ustawową procedurę opinii i uzgodnień, następnie wyłożony był w Urzędzie Gminy Glinojeck do publicznego wglądu łącznie z prognozą oddziaływania planu na środowisko. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prognozowane skutki finansowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na jego uchwalenie.