

Teresin, 19 września 2011 r.

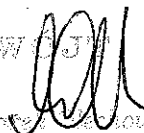
**OBWIESZCZENIE**

**o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin  
obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia  
i możliwościach zapoznania się z jego treścią**

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) Wójt Gminy Teresin informuje o przyjęciu

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin  
obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia  
Uchwałą Nr XI/80/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 16 września 2011 r.**

Z treścią ww. dokumentu wraz z uzasadnieniem, o którym mowa w art. 42 pkt 2 ww. ustawy i podsumowaniem, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ww. ustawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Teresin, ul. Zielona 18 (budynek po byłej aptece), 1. piętro, Referat Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej oraz na stronie internetowej – biuletynie informacji publicznej Gminy Teresin ([www.bip.teresin.pl](http://www.bip.teresin.pl)).

WOJCI  
  
mgr Marcin Kucowski


Teresin, dn. 11 lipca 2011 r.

GKP 7321/6/08

**Rozstrzygnięcia dotyczące uwag i wniosków zgłoszonych do dokumentacji w związku z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia.**

Zgodnie z art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), wójt gminy rozpatruje uwagi i wnioski wniesione do dokumentacji w związku z przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie składania uwag i wniosków, wskazanym w art. 39, ust. 1, pkt. 4, do dokumentacji, w związku z przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia, wniesiono jedną uwagę dotyczącą wyznaczenia w projekcie planu miejscowego linii zabudowy w terenie MN/U.

WÓJTA  
  
mgr Maciej W. Nowicki

Teresin, dn. 19 września 2011 r.

GKP 7321/6/08

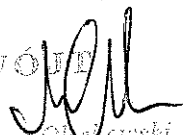
**Uzasadnienie przyjętego dokumentu w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia.**

Zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do przyjętego dokumentu dołącza się uzasadnienie zawierające informację o udziale społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

W tej sprawie stosowanie do art. 39, w/w ustawy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Teresinie, w lokalnej prasie, na stronie internetowej gminy Teresin w BIP-ie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (pismo skierowane do sołtysa wsi Paprotnia z prośbą o rozpowszechnienie na terenie wsi załączonego obwieszczenia) pojawiły się ogłoszenia i obwieszczenia Wójta Gminy Teresin informujące o przeprowadzaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 9 marca 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 22.04.2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Teresin. Uwaga dotyczyła wyznaczenia w projekcie planu miejscowego linii zabudowy w terenie MN/U. Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 11 maja 2011 r. do dnia 01 czerwca 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 22.06.2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

WÓJTA  
  
mgr Marek Olszewski

GKP 7321/6/08

## **Podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia.**

Zakres podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia, określono na podstawie art. 55, ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

### **1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.**

Plan zawiera ustalenia dopuszczające realizację inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie z nacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 71 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) tylko dla terenu PU. Jednocześnie ustalenia planu wskazują, 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 prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich oraz na terenie PU od strony granicy z terenem MN/U, ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od zachodniej granicy opracowania, a także w terenie PU w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej.

Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Paprotnia, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.

Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego planem i nie wpłyną negatywnie na tereny przyległe.

### **2. Opinie właściwych organów.**

Właściwymi organami, zgodnie z art. 57 i 58 w/w ustawy są:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

Pismem z dnia 02.03.2010 r. Wójt Gminy Teresin przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu

geodezyjnego Paprotnia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z prośbą o zaopiniowanie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 01.04.2010 r. (znak: RDOŚ-14-WOOS-I-DC-7041-176/10) zaopiniował pozytywnie przedstawione dokumenty, nie wnosząc żadnych uwag.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny postanowieniem z dnia 23.03.2010 r. (znak: ZNS.711-17/10) zaopiniował ww. plan pozytywnie bez uwag.

### **3. Zgłoszone uwagi i wnioski.**

Spółceństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

W tej sprawie stosowanie do art. 39, w/w ustawy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Teresinie, w lokalnej prasie, na stronie internetowej gminy Teresin w BIP-ie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (pismo skierowane do sołtysa wsi Paprotnia z prośbą o rozpowszechnienie na terenie wsi załączonego obwieszczenia) pojawiły się ogłoszenia i obwieszczenia Wójta Gminy Teresin informujące o przeprowadzaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 9 marca 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 22.04.2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Teresin. Uwaga dotyczyła wyznaczenia w projekcie planu miejscowego linii zabudowy w terenie MN/U. Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 11 maja 2011 r. do dnia 01 czerwca 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 22.06.2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

### **4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.**

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było wymagane i nie zostało przeprowadzone.

Prognoza oddziaływania na środowisko określa, że w wyniku realizacji ustaleń planu nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne.

### **5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.**

Po wejściu w życie planu miejscowego skutki jego realizacji będą analizowane, zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi na różnych poziomach realizacji ustaleń planu. Częstotliwość przeprowadzanych analiz będzie zależna od rodzajów przedsięwzięć, które zostaną zrealizowane.

Wójt  
  
mgr Maciej Olszowski

**UCHWAŁA NR XI/80/2011**  
**RADY GMINY TERESIN**

z dnia 16 września 2011 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO PAPROTNIA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XXVII/187/08 Rady Gminy Teresin z dnia 29 grudnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia, stwierdzając że niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku), Rada Gminy Teresin uchwala co następuje:

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

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część obrębu geodezyjnego Paprotnia, położonego w północnej części gminy Teresin, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 2 oraz drogi gminnej nr 380806W, o łącznej powierzchni 5.63 ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1. Plan obejmuje:**

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
  - a) Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
    - granice obszaru objętego planem,
    - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
  - b) Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

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

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

**§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.**

**2. W planie nie występują:**

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin dla części obrębu geodezyjnego Paprotnia;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu 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 lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające 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 wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do 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 intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 16) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 17) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 18) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 19) **obszar ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie np.: linii średniego napięcia, linii wysokiego napięcia, magistral gazowych w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 20) **dopuszcza się** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## § 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu**

§ 8. 1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>1PU</b>	teren produkcyjno- usługowy,
<b>1MN/U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
<b>1E</b>	teren infrastruktury technicznej- stacja transformatorowa 15kV,
<b>1KDD-2KDD</b>	tereny komunikacji- tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, wyznaczone planem, są kontynuacją istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi krajowej nr 2 (ul. Sochaczewska),
- 2) tereny te, są częścią dużej strefy rozwoju aktywności funkcji gospodarczych, w tym obiektów produkcyjno-usługowych, wyznaczonej w studium,
- 3) obszar rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych rozciąga się od terenów mieszkaniowo-usługowych zlokalizowanych na zachód od Niepokalanowa aż do północno-zachodniej granicy gminy.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Teresin.

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. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.

5. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

**§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

1. Linie rozgraniczające teren PU zostały wyznaczone od zachodu zgodnie z granicą ewidencyjną działki nr 11/2, od północy w odległości 6 m od granicy działek nr ewid. 11/2 oraz 13, od wschodu na fragmencie zgodnie z granicą ewid. działki nr 13 i dalej zgodnie z wyznaczonym poszerzeniem oznaczonym symbolem 2KDD, od południa zgodnie z granicą ewid. działki nr 13.

2. Linie rozgraniczające teren MN/U zostały wyznaczone od północy, wschodu i zachodu zgodnie z granicą ewidencyjną działki nr 11/1, od południa zgodnie z granicą opracowania.

**§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy:**



1. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz od strony zachodniej granicy planu oraz od północno-wschodniej granicy terenu IMN/U i zwymiarowane na rysunku planu.

2. Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi<sup>1)</sup>.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu.

5. Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem– linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

#### **§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:**

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej.

2. W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków.

3. Ustala się kolorystykę dachów budynków mieszkalnych jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.

4. Kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji. Dla terenów usługowych i produkcyjnych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach ale nie jaskrawych.

5. Forma budynków na terenach przemysłu i usług winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach okładzin z naturalnych materiałów: cegły, kamienia.

#### **§ 13. Zasady sytuowania ogrodzeń**

1. Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej.

2. Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m.

3. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg.

4. W terenach PU dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych w szczególności od strony terenu MN/U.

5. Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.

6. Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 14.** 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów do scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału oraz podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

### **Rozdział 4.**

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

**§ 15.** 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach zabudowy MN/U,
- przedsięwzięć realizowanych na terenach PU.
- inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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.

#### **§ 17. 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 poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

2. Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejącego systemu drenarskiego pod warunkiem nie pogorszenia i nie zakłócenia spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.

3. Dopuszcza się możliwość przebudowy i przykrycia rowu melioracyjnego, pod warunkiem zachowania istniejącego cennego drzewostanu.

#### **§ 18. W zakresie ochrony powietrza:**

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

2. Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

#### **§ 19. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

1. Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.

2. Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wzdłuż granic działek, a także wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.

3. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu od strony drogi krajowej nr 2 (ul. Sochaczewska) oraz na terenie PU od strony granicy z terenem MN/U.

4. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w postaci dwóch szpalerów drzew i jednego szpalera krzewów od zachodniej granicy opracowania- teren za zachodnią granicą opracowania przeznaczony jest w obowiązującym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.

5. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

6. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.

7. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

#### **§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem:**

1. Tereny zabudowy MN/U, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

2. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

#### **§ 21. W zakresie gospodarki odpadami:**

Ustala się, że wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

1. Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

2. Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 22. 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)<sup>2)</sup>.

### **Rozdział 6.**

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

§ 23. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne<sup>3)</sup>.

2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie WZMiUW.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 24. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
  - a) drogę gminną nr 380806W znajdującą się poza granicami planu, której poszerzenie znajduje się w planie i jest oznaczone symbolem 2KDD,
  - b) drogę gminną znajdującą się poza granicami planu, której poszerzenie znajduje się w planie i jest oznaczone symbolem 1KDD;
- 3) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
  - a) 10.0 m - dla terenów PU,
  - b) 6.0 m - dla dojazdów obsługujących działki w terenach MN/U;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić plac do zawracania o minimalnych szerokościach 12,5 m x 12,5 m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi<sup>4)</sup>
- 6) Drogi gminne o oznaczeniu 1KDD i 2KDD są drogami utwardzonymi, o nawierzchni asfaltowej, które wymagają dodatkowo modernizacji w zakresie szerokości i zagospodarowania.

#### **2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

- 1) Ustala się, że w kierunku południowym obszar planu powiązany jest z drogą krajową nr 2 poprzez istniejącą drogę gminną, której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 2KDD.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 25. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

1. Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęć wody pitnej zlokalizowanych na terenie gminy Teresin.

Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø160) i projektowanych sieci wodociągowych.

2. Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych.
3. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
4. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzenia j/w.

#### **§ 26. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

1. Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych.

2. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych.

3. Wody opadowe i roztopowe z terenu MN/U należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

4. Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 1PU stanowiącym potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów przemysłowych, oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych<sup>5</sup>.

6. Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. Przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (tj. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1,5m).

#### **§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, zasilaną z GPZ Teresin, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

2. Ustala się budowę sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg.

3. Dopuszcza się w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

5. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

6. Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji budynkowych a 3mx2m dla stacji słupowych.

7. Ustala się, że szafki elektroenergetycznych należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

**§ 28.** 1. Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

2. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

#### **§ 29. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

1. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.

2. Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

3. Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

**§ 30. Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

#### **§ 31. Zasady usuwania odpadów:**

1. Ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na gminne wysypisko śmieci, na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi<sup>5)</sup>.

2. Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi.

3. Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

#### **§ 32. 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. Odległości zabudowy od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych regulują przepisy odrębne.

### **Rozdział 9.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

### **Rozdział 10.**

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

**§ 34.** 1. dla terenów o symbolach PU – w wysokości 30%.

2. dla terenów o symbolach MN/U – w wysokości 10%.

3. dla pozostałych terenów nie pobiera się.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

**§ 35.**

Oznaczenie terenu		1PU
Powierzchnia		5,39 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren produkcyjno- usługowy - teren obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego, gastronomii z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz opieki społecznej.
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska. Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się usługi wspomagające transport w zakresie obsługi i napraw samochodów - budynki należy lokalizować w oddaleniu od zachodniej granicy opracowania.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- rozbudowa i budowa budynków, - w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno- usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, należy na terenie przewidzieć zielone ekrany z dwóch szpalerów drzew i krzewów oraz zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, - 10.0m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi gminnej 2KDD i dalej od drogi gminnej znajdującej się poza planem, - 10.0m od zachodniej granicy planu oraz od terenu 1MN/U, - 25.0m od ul. Sochaczewskiej znajdującej się po za granicą planu, - 8.0m od granicy działki o nr ewid. 12, znajdującej się po za granicą planu, a 32.0m od ul. Sochaczewskiej, - 6.0 m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie więcej niż 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 1.0.
c)	Wysokość budynków	- maksymalna wysokość budynków produkcyjno- usługowych–25.0 m, - maksymalna wysokość budynków biurowo- administracyjnych– 4 kondygnacje nadziemne, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, - należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych.
d)	Kształt dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	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, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni niż podana poniżej w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	5 000 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
c)	minimalne fronty nowo	45 m.

	wydzielanych działek	
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	5 000 m <sup>2</sup>
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	45 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej nr 380806W znajdującej się poza granicami planu, której poszerzenie znajduje się w planie i jest oznaczone symbolem 2KDD lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowo- biurowych, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów.

### § 36.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN/U</b>
Powierzchnia		0,11 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w interpretacji przepisów odrębnych,
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zachowanie, rozbudowa i budowa budynkówbudynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki, wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu - 5.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.45.
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych– 2 w tym poddasze użytkowe wliczone jako kondygnacja; maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu – 10 m; maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m. - usługowych: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1;

		<p>maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 6.0 m; maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu. - garażowych i gospodarczych: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1; maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 6 m; maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.</p>
d)	kształt dachów	<p>- mieszkalnych jednorodzinnych: dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 15° - 40°; dopuszcza się dachy mansardowe. - usługowych: dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 15° - 40°. - gospodarczych i garaży oraz usługowych wolnostojących dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 15° - 40°, dopuszcza się dachy mansardowe.</p>
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej, znajdujących się poza granicami planu oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. Maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym- 2.

### § 37.

<b>1. Oznaczenie terenu</b>		<b>1E</b>
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej- stacja transformatorowa 15kV.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
b)	<p>- ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych, 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m, - ustala się, że zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie powoduje konieczności zmiany planu.</p>	

### § 38.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDD – 2KDD</b>
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny części dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>- tereny obejmują realizację elementów drogi (np.: jezdnie, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) 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.</p>
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KDD- łączna szerokość drogi 15.0m, wyznaczona przez osiowe poszerzenie istniejącej drogi, w granicy planu poszerzenie o szerokości 6.0m, 2KDD- łączna szerokość drogi 15.0m, w granicy planu poszerzenie o szerokości zmiennej zgodnie z rysunkiem planu.



### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 39.** Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych została dokonana w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### **§ 40. Tracą moc uchwały:**

- **nr VI/47/2003 z dnia 9 lipca 2003 roku** w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w odniesieniu do działki nr ewid. 11/2 oraz części działki nr ewid. 11/1 obręb Paprotnia
- **nr III/10/98 z dnia 11 grudnia 1998 roku** w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w odniesieniu do fragmentu działki nr ewid. 13, obręb Paprotnia,
- **nr XXV/169/08 z dnia 26 listopada 2008 roku** w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w odniesieniu do fragmentu działki nr ewid. 13, obręb Paprotnia.

#### **§ 41. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.**

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

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

- 
- <sup>1)</sup> ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  - <sup>2)</sup> USTAWA o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
  - <sup>3)</sup> ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy
  - <sup>4)</sup> Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
  - <sup>5)</sup> Ustawa o odpadach.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/80/2011  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 16 września 2011 r.

**Rysunek planu w skali 1:1000**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/80/2011

Rady Gminy Teresin

z dnia 16 września 2011 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia, w wyznaczonych terminach:

- do dnia 22 kwietnia 2011 roku, została złożona jedna uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Teresin;
- do dnia 22 czerwca 2011 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obręb geodezyjnego Paprotnia należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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 obręb geodezyjnego Paprotnia należących do zadań własnych gminy:

**1. DROGI PUBLICZNE**

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczanego pod projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD i 2KDD;
- 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 utwardzenia dróg.
- 3) Wykup terenów przeznaczonych pod 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, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

**2. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ**

- 1) Sieć wodociągowa – teren objęty niniejszym planem miejscowym posiada istniejącą sieć wodociągową przeprowadzoną w części wschodniej (w terenie działki nr ewid. 13). Sieć wodociągowa biegnie w drodze gminnej – dz. nr ewid. 9 w obrębie Paprotnia – zlokalizowanej poza obszarem planu. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w obszarze objętym planem nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie część obszaru objętego planem miejscowym położona jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych. Dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni min. 2500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

**3. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE**

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN, SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną 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.