

**UCHWAŁA NR IV / 16 / 06**  
**RADY GMINY TERESIN**  
**z dnia 31 marca 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin**  
**obejmującego obręb GAJ**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr IV/23/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego obręb Gaj, Rada Gminy Teresin uchwala co następuje:

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

**§ 2. Granice obszaru objętego planem obejmują obręb Gaj w granicach administracyjnych, z wyłączeniem obszaru objętego planem miejscowym na podstawie Uchwały Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 13. 09. 2002 r. Nr 242 poz. 6148) i są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.**

**§ 3. 1. Plan obejmuje:**

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1 : 2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem pokrywające się z granicami administracyjnymi obrębu geodezyjnego Gaj,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym;

b) następujące oznaczenia graficzne są oznaczeniami informacyjnymi :

- granice obszaru wyłączonego z opracowania planu miejscowego, dla którego obowiązuje plan miejscowy,
- symbol literowy określający przeznaczenie terenu w obowiązującym planie miejscowym,
- przebieg linii energetycznych SN,
- przebieg linii energetycznych 110 kV,
- zasięg oddziaływania linii WN ( 110 kV),
- istniejąca stacja transformatorowa,
- budynki istniejące,
- osie dróg publicznych,
- granice administracyjne obrębu geodezyjnego Gaj.

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 zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Teresin.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 4 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.

**§ 4. 1 Plan określa:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
  - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
  - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
  - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).

## 2. W niniejszym planie nie występują:

- 1) tereny przestrzeni publicznej;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny do scalenia i ich ponownego podziału.

## § 5. Przeznaczenie terenu.

Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów:

<b>MN</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>MN/RM</b>	- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług;
<b>U/P</b>	- tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej,
<b>KD1</b>	- tereny dróg publicznych - poszerzenie istniejącej drogi publicznej,
<b>KD2</b>	- tereny dróg publicznych - droga publiczna kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
<b>KD3</b>	- tereny dróg publicznych - droga publiczna kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
<b>R</b>	- tereny rolnicze

## § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały określone następująco:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem KD1 linie rozgraniczające zostały określone jako wynik osiowego poszerzenia istniejącej drogi do szerokości 20.0 m w liniach rozgraniczających (droga przebiega poza granicami opracowania), w granicach opracowania pozostaje pas gruntu o szerokości ok. 4.5m, określonej na rysunku planu,
  - b) dla terenu drogi oznaczonej symbolem KD2 linie rozgraniczające zostały określone następująco:
    - na wysokości działki nr ewid. 25/3 i dz. nr ewid. 47 symetrycznie względem osi istniejącej drogi do szerokości 10m;
    - w części drogi na odcinku od wschodniej granicy dz. nr ewid. 46 do dz. nr ewid. 36/1 określa się linie rozgraniczające drogi od strony południowej po istniejącej granicy dz. nr ewid. 26 (istniejącej drogi); linię rozgraniczającą od strony północnej określa się w odległości 10 m od linii rozgraniczającej od strony południowej;
    - w pozostałej części dz. nr ewid. 26 linie rozgraniczające ustala się w szerokości 10.0 m i określa na odcinku od wschodniej granicy dz. nr ewid. 35 do granicy obrębu Gaj (dz. nr ewid. 27) zgodnie z rysunkiem planu.
  - c) dla terenu drogi oznaczonej symbolem KD3 linie rozgraniczające zostały określone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 15.0 m (droga przebiega częściowo poza granicami opracowania, w granicach opracowania pozostaje pas gruntu określony na rysunku planu);
  - d) linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem MN określa rysunek planu;
  - e) linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem MN/RM określa rysunek planu;
  - f) linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem U/P określa rysunek planu;

- 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i określone na rysunku planu w następującej odległości:
  - 10.0 m od linii rozgraniczających terenów dróg oznaczonych symbolami KD2 oraz KD3,
  - 15.0 m od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD1.
- 3) dopuszcza się funkcjonowanie bez prawa rozbudowy, nadbudowy, odbudowy istniejących budynków i obiektów budowlanych, które zlokalizowane są bądź użytkowane z niezgodnie z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem,
- 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków i obiektów budowlanych zlokalizowanych poza wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy (w kierunku pasa drogowego), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
- 6) szczegółowe ustalenia kształtowania ład przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w § 9 niniejszej uchwały,
- 7) zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne,
- 8) ustala się zasadę wymiarowania od osi istniejących dróg,
- 9) ustala się zasadę poszerzania istniejących dróg symetrycznie względem osi istniejącej drogi, z wyjątkiem ustaleń określonych w § 6 pkt.1)b) niniejszej uchwały.

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

- 1) ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją gazów i w zakresie hałasu, drgań, zapylenia nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać norm dopuszczalnych w tym zakresie.
- 2) Na terenach objętych niniejszym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.).
- 3) Zakaz wymieniony w pkt. 2) nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.
- 4) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
- 5) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 6) w obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody oraz inne obiekty chronione na podstawie obowiązującego prawa;
- 7) cały obszar planu jest zdrenowany drenami należącymi do urządzeń melioracji szczegółowych; zmiany w drenowaniu są dopuszczalne z zachowaniem przepisów odrębnych po zgłoszeniu zmian powykonawczo w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

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

Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską, ani stanowiska archeologiczne i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).

#### **§ 9. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów .**

##### **1. MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,**

- 1) forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
  - a) formy zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
    - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wynosi 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia -1.20m
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.
  - b) formy zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków mieszkalnych:
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1
    - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 6.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wynosi - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,

- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°;
  - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów wynosi 3.
- 2) obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,
  - 3) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych są określone na rysunku planu i wynoszą 15m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KD1 oraz 10m od linii rozgraniczających terenu drogi oznaczonej symbolem KD2.
  - 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu oznaczonego symbolem MN na 50%;
  - 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu oznaczonego symbolem MN na 50%;
  - 6) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych budynków w bezpośrednim sąsiedztwie drogi KD1 zaleca się stosowanie okien o podwyższonych parametrach izolacji akustycznej.
  - 7) zasady podziału na działki budowlane:
    - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do zasad zagospodarowania określonych niniejszym planem;
    - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 1200m<sup>2</sup>,
    - plan określa minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 18m;
    - plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic;
    - istniejące działki budowlane nie spełniające powyższych parametrów uznaje się jako wystarczające do zagospodarowania określonego planem.

## 2. MN/RM - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług;

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych -
    - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
    - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wynosi - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.
  - b) budynków garażowych i gospodarczych służących obsłudze budynków mieszkalnych
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1
    - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 6.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wynosi - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
    - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów - 3
  - c) budynków gospodarczych służących do produkcji rolniczej
    - maksymalna ilość kondygnacji – 1
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wynosi - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
  - d) budynków usługowych wolnostojących -
    - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
    - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi - 10.0 m,
    - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wynosi - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
    - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.
- 2) jednoczesne lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usługowej nie może się wzajemnie wykluczać, zabudowa i sposób użytkowania wprowadzone jako kolejne w stosunku do zabudowy istniejącej nie mogą kolidować z istniejącym zagospodarowaniem terenu,
- 3) obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,
- 4) przeznaczają się pod zabudowę :
  - zagrodową tereny gospodarstw rolnych definiowanych przepisami odrębnymi,
  - mieszkaniową jednorodziną pozostałe tereny w granicach linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolem MN/RM

- 5) odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych określono na rysunku planu i wynoszą:
  - 15.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem KD1,
  - 10.0m od linii rozgraniczających terenu drogi oznaczonego symbolem KD2,
- 6) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu oznaczonego symbolem MN/RM na 40%;
- 7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu oznaczonego symbolem MN/RM na 60%;
- 8) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz budowy nowych budynków w bezpośrednim sąsiedztwie drogi KD1 zaleca się stosowanie okien o podwyższonych parametrach izolacji akustycznej;
- 9) zasady podziału na działki budowlane:
  - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do zasad zagospodarowania określonych niniejszym paragrafie ;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wynosi 1200m<sup>2</sup>;
  - plan określa minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki na 18m;
  - plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic;
  - istniejące działki budowlane nie spełniające powyższych parametrów uznaje się jako wystarczające do zagospodarowania określonego planem.

**3. U/P** - teren zabudowy usługowo – produkcyjnej, przeznaczony pod zabudowę usługowo – produkcyjną, magazyny, składy i usługi użyteczności publicznej (interpretacja wg przepisów odrębnych), tereny usług rzemieślniczych;

- 1) forma, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
  - maksymalna ilość kondygnacji wynosi 3,
  - maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu wynosi 12.0 m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru wynosi 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- 2) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD1 wynosi 15m, oraz terenu drogi oznaczonego symbolem KD3 wynosi 10m,
- 3) obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,
- 4) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu oznaczonego symbolem U/P na 40%,
- 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do terenu oznaczonego symbolem U/P na 50%,
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem U/P z drogi przylegającej do terenu objętego planem (której poszerzenie określa teren KD1) oraz z drogi oznaczonej symbolem KD3,
- 7) zakazuje się obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem U/P z drogi oznaczonej symbolem KD2.
- 8) zasady podziału na działki budowlane:
  - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do zasad zagospodarowania określonych niniejszym paragrafie ;
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy usługowo –produkcyjnej wynosi 2000m<sup>2</sup>
  - plan określa minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki wynosi 18m;
  - plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic;
  - istniejące działki budowlane nie spełniające powyższych parametrów uznaje się jako wystarczające do zagospodarowania określonego planem.

**4. R** - tereny rolnicze;

- 1) zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- 2) rodzaj zabudowy – zabudowania wchodzące w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów podatkowych oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów rolnych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- 4) na terenie oznaczonym symbolem **R** dopuszcza się budowę nowych budynków mieszkalnych oraz gospodarczych w ramach gospodarstwa rolnego zgodnie z następującymi warunkami:
  - a) ustala się, że zabudowa, o której mowa w pkt 2), może być lokalizowana na terenie wyznaczonym liniami nieprzekraczalnej zabudowy; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających teren od strony dróg dojazdowych wynoszą 10 m oraz 70 m i określone są na rysunku planu;
  - b) nieprzekraczalna wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do najwyższego punktu połaci dachowej budynku mieszkalnego wynosi 10 m, a gospodarczego 7 m;
  - c) dachy w budynkach wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych, nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;
  - d) ustala się obowiązek zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja, czyli w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz granicami działki;
  - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, utwardzonych dojazdów i dojazdów w wysokości 30% powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja, czyli w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz granicami działki;
  - f) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów użytkowanych rolniczo poprzez tereny określone w pkt a) w granicach własności danej nieruchomości, wykorzystywanej w całości lub w części na cele rolnicze.
- 5) ustala się możliwość budowy budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu (w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych) na terenach leżących poza terenami określonymi w pkt 4) ppkt a) według następujących warunków:
  - a) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny określają przepisy odrębne;
  - b) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych 7 m, a obiektów do wysokiego składowania 12 m;
  - c) dachy w budynkach jedno– lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych, nachylenie połaci dachowych 10° - 45°;
  - d) ustala się obowiązek zachowania minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek, działki lub części działki, na której znajduje się dana inwestycja;
  - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, utwardzonych dojazdów i dojazdów w wysokości 20% powierzchni działek, działki lub części działki, na której znajduje się dana inwestycja;
  - f) ustala się obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej obiektów w granicach własności danej nieruchomości;
- 6) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na warunkach określonych w pkt.5;

**5. KD1, KD3** - tereny dróg publicznych – teren oznaczony symbolem KD1 przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej, teren oznaczony symbolem KD3 - droga publiczna kategorii powiatowej klasy lokalnej.

- a) teren oznaczony symbolem KD1 przeznaczony jest pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej do szerokości 20m w liniach rozgraniczających;
- b) na terenie przeznaczonym pod poszerzenie drogi KD1 w obszarze bezpośrednio sąsiadującym z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (MN/RM)w celu ograniczenia poziomu hałasu nakazuje się lokalizację ekranów dźwiękochłonnych;
- c) teren oznaczony symbolem KD3 przeznaczony jest pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0 m;
- d) szerokości terenów oznaczonych symbolami KD1 i KD3 oraz przebieg linii rozgraniczających określa rysunek planu; szerokość terenu oznaczonego symbolem KD1 wynosi 4.5m;
- e) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- f) na terenach komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, niezwiązanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- g) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ;
- h) plan ustala wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż drogi.

**6. KD2** - tereny dróg publicznych – droga publiczna kategorii gminnej, klasy dojazdowej;

- a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 10.0 m;
- b) szerokości terenu oznaczonego symbolem KD2 i przebieg linii rozgraniczających określa rysunek planu;
- c) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- d) na terenach komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu ;
- e) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ;
- f) plan ustala wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż drogi.

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

Plan nie wyznacza terenów, dla których należałoby określić szczególne zasady zagospodarowania oraz zakaz zabudowy.

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

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących dróg publicznych i projektowanych dróg wewnętrznych;
- 2) plan wyznacza następujące drogi publiczne :
  - a) teren oznaczony symbolem KD1 stanowiący poszerzenie istniejącej drogi przylegającej do obszaru objętego planem,
  - b) drogę oznaczoną symbolem KD3, kategorii powiatowej klasy lokalnej o szerokości minimum 15.0 m w liniach rozgraniczających,
  - c) drogę oznaczoną symbolem KD2, klasy dojazdowej o szerokości 10.0 m w liniach rozgraniczających,
- 3) drogi wewnętrzne nie zostały wyznaczone na rysunku planu - ich lokalizacja zostanie ustalona na etapie podziałów nieruchomości; minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8m w liniach rozgraniczających.
- 4) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 m x 5.0 m.
- 5) szczególne zasady obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem U/P określone zostały w § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- układ komunikacyjny obrębu Gaj oparty jest o układ dwóch dróg klasy lokalnej – drogi stanowiącej połączenie z drogą krajową nr 2 oraz z miejscowościami Elżbietów i Szymanów oraz drogi powiatowej nr 38120 stanowiącej połączenie z Sochaczewem;
- pozostałe drogi stanowią układ dróg lokalnych i dojazdowych obsługujących ruch lokalny.

3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych:

- w przypadku lokalizowania usług należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce parkingowe na 70m<sup>2</sup>/powierzchni użytkowej obiektu, lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe.

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

Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

**1) Zaopatrzenie w wodę:**

- a) dla terenów objętych planem planuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej studni zlokalizowanej w miejscowości Elżbietów, poprzez rozbudowę istniejącej sieci o średnicy  $\varnothing 110$  i  $\varnothing 90$ ,
- b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i planowanych dróg ,
- c) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

**2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
- b) w obszarze objętym planem brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni,
- c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
- d) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>,
- e) na terenie oznaczonym symbolem U/P oraz na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem MN/RM ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni parkingów (zgodnie z przepisami odrębnymi) do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach; pozostałe wody opadowe mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu.

**3) Zaopatrzenie w energię :**

- a) w obszarze opracowania istnieją sieci WN, SN i NN oraz stacja transformatorowa na terenie dz. nr ewid. 14;
- b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN);
- c) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych dróg;
- d) dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych 15/0.4kV ustala się potrzebę wydzielenia działek gruntów o minimalnych wymiarach 3mx2m z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej; działki te będą wydzielone w miarę potrzeb na etapie projektu zagospodarowania terenu.

**4) Telekomunikacja:**

- a) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;

**5) Gaz:**

- a) w obszarze objętym planem brak jest istniejącej sieci gazowej; docelowo ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- b) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać ich dostępność od strony drogi;

**6) Ciepłownictwo:**

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

**7) Usuwanie odpadów:**

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi,
- b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;

**8) Ustalenia ogólne:**

- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych w oparciu o przepisy odrębne;
- b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- d) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia obiekty należy projektować z zachowaniem Polskich Norm i przepisów bezpieczeństwa.

**§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem możliwość ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**§14. Określa się następującą stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:**

- dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/RM – w wysokości 5%,
- dla terenów oznaczonych symbolem U/P – w wysokości 30%,
- do pozostałych terenów - w wysokości 0%.

**§15. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.**

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

Przewodniczący Rady Gminy Teresin

/-/ mgr Tadeusz Olechowski