

**UCHWAŁA NR VII / 29 / 06
RADY GMINY TERESIN
z dnia 20 czerwca 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Teresin obejmującego obręb MAURYCEW.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały nr IV/27/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin dla obrębu Maurycew Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obręb Maurycew, gmina Teresin, zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i obejmują obręb Maurycew w granicach administracyjnych z wyłączeniem:

- obszaru objętego planem miejscowym na podstawie Uchwały Nr VIII/45/96 Rady Gminy Teresin z dnia 15 listopada 1996r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Skiern. Nr 31 poz. 219 z dnia 23 grudnia 1996r.),
- obszaru objętego planem miejscowym na podstawie Uchwały nr V/23/00 Rady Gminy Teresin z dnia 21 sierpnia 2000r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 108 poz.1058 z dnia 13 września 2000r.),
- obszaru, dla którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (Uchwała nr X/67/03 Rady Gminy Teresin z dnia 22 października 2003r. oraz Uchwała Nr IV/22/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004r. zmieniająca Uchwałę Nr X/67/03).

§ 3. 1. Plan obejmuje:

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

a) Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem pokrywające się z granicami obrębu geodezyjnego,
- 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,
- granice strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,

b) Następujące oznaczenia graficzne są oznaczeniami informacyjnymi:

- granice obszarów wyłączonych z opracowania planu miejscowego, na których obowiązują plany miejscowe oraz podjęto uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu,
- symbole literowe określające przeznaczenie terenów w obowiązujących planach miejscowych,
- symbole obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej,
- oznaczenie graficzne i literowe rowów szczegółowych,
- przebieg linii energetycznych SN,
- istniejące stacje transformatorowe,
- granice obrębu geodezyjnego Maurycew,
- budynki istniejące,
- osie dróg publicznych.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia 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.
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 na powyższych terenach;
- 6) szczegółowe zasady i warunki 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 klasyfikacją 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:

- MN/RM** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług
KD1 - tereny dróg publicznych - droga publiczna kategorii powiatowej klasy zbiorczej
KD2 - tereny dróg publicznych - droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej
KD3 - tereny dróg publicznych - planowana droga publiczna kategorii gminnej klasy dojazdowej
R - tereny rolnicze
R,ZL - tereny rolnicze z możliwością dolesień

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały określone następująco:
 - a) dla dróg (o szerokości podanej w planie)
 - dla drogi oznaczonej symbolem KD1 wg stanu istniejącego,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KD2 ustala się osiowe poszerzenie terenów do min.12.0m w liniach rozgraniczających przyjmując jako oś – oś istniejącej jezdni,
 - dla drogi oznaczonej symbolem KD3 linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie drogi do szerokości 10.0m ;
 - b) linie rozgraniczające tereny oznaczone symbolem MN/RM określa rysunek planu i są zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) budynki i obiekty budowlane istniejące, które zlokalizowane są z naruszeniem zasad ustalonych w planie - dopuszcza się ich funkcjonowanie, bez prawa ich odbudowy,
- 3) w obszarze opracowania wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
- 4) szczegółowe ustalenia kształtowania ładu przestrzennego w poszczególnych obszarach są określone w § 9 niniejszej uchwały,
- 5) zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne,
- 6) ustala się zasadę wymiarowania od osi istniejących dróg,
- 7) ustala się zasadę poszerzania istniejących dróg symetrycznie względem środka istniejącej drogi.

§ 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) 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;
- 3) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 4) w obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody;
- 5) ustala się obowiązek zachowania min. 50% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej w planie pod zabudowę;
- 6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy i utwardzenia w wysokości 50% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę;
- 7) działania inwestycyjne, w obrębie istniejących rowów melioracyjnych (rowy szczegółowe R-P-27, R-P-31) należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Sochaczewie;
 1. ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
 2. linia zabudowy dla obiektów kubaturowych wynosi min. 5.0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
 3. ogrodzenia mogą być lokalizowane w odległości min. 3.0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.
- 8) w obszarze planu może występować stare przedwojenne drenowanie. W przypadku natrafienia na nie należy przekazać informacje o wykonanych zmianach i stanie rurociągów drenarskich do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Sochaczewie.

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

1. Plan ustala ochronę polegającą na zachowaniu dotychczasowej formy architektonicznej, użytych materiałów budowlanych, dla budynków będących w ewidencji konserwatorskiej: dom nr 9 (z 1920r.) oraz dom nr 26 (mur. ok. 1926r.); lokalizowane w sąsiedztwie w/w budynków nowe obiekty nie mogą przesłaniać ani naruszać w inny sposób ekspozycji chronionych budynków.
2. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne) w formie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem.

Nr ewid. zabytkowych stanowisk archeologicznych	obiekt
42/58-60	ślad osadnictwa późne średniowieczne/ okres nowożytny

Na obszarze w/w strefy plan ustala:

- a) Obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych.
- b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód.
- c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji.
- d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskania od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

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

1. 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,

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący obręb Maurycew

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 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 - 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 - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- 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 obrębie opracowania.
- 5) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na rysunku planu na:
 - minimum 15.0 m od linii rozgraniczających terenów dróg oznaczonych symbolem KD1, KD2
 - minimum 6.0 m od linii rozgraniczających terenu drogi oznaczonej symbolem KD3,
- 6) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolem MN/RM na 50%;
- 7) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w planie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolem MN/RM na 50%;
- 8) Zasady i warunki podziału na działki budowlane:
 - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów określonych niniejszym planem; zasady podziału terenów rolnych określają przepisy odrębne;
 - dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem;
 - minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 1000m²
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN / RM - 2000m²
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min. 18m;
 - plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic ;
 - dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6.0 m będących dojazdami do terenów rolnych i działek budowlanych.

2. R - tereny rolnicze;

- 1) zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- 2) dla dz. nr ewid. 55 w obrębie Maurycew dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejącego budynku mieszkalnego oraz budowę budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu (w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych) w ramach gospodarstwa rolnego wg następujących zasad:
 - a) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy wynosi: 10 m dla budynków mieszkalnych, 7 metrów dla budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m;
 - c) stropodachy lub dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych do 45°;

- d) ustala się obowiązek zachowania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja.
- e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, utwardzonych dojazdów i dojazdów w wysokości 50% powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja.

3) Na pozostałych terenach rolniczych oznaczonych symbolem **R** obowiązuje prowadzenie gospodarki rolnej według przepisów odrębnych,

3. R,ZL - tereny rolnicze z możliwością dolesień na gruntach klasy min. V i VI;

- zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub działalności w ramach gospodarki leśnej,
- prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej według przepisów odrębnych,

4. KD1 - tereny dróg publicznych - droga publiczna kategorii powiatowej klasy zbiorczej;

- a) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego;
- b) szerokości terenu i przebieg linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD1 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, nie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- e) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- f) plan ustala wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż drogi.

5. KD2 - tereny dróg publicznych - droga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej;

- a) tereny przeznaczone pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12.0m;
- b) szerokości terenu i przebieg linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD2 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 oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- f) plan ustala wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż drogi.

6. KD3 - tereny dróg publicznych - planowana droga publiczna kategorii gminnej klasy dojazdowej (istniejąca droga będąca własnością gminy);

- a) tereny przeznaczone pod drogę do szerokości w liniach rozgraniczających minimum 10.0 m;
- b) szerokości terenu i przebieg linii rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KD3 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 oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 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,

§ 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 oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.
- 2) plan wyznacza następujące drogi publiczne :
 - a) droga oznaczona symbolem KD1 - klasy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej wg stanu istniejącego,
 - b) droga oznaczona symbolem KD2 - klasy lokalnej o szerokości minimum 12.0 m w liniach rozgraniczających,
 - c) droga oznaczona symbolem KD3 - klasy dojazdowej o szerokości min.10.0m w liniach rozgraniczających.

- 3) szerokość dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, będących dojazdami do terenów rolnych i działek budowlanych, ustala się na minimum 6.0m;
 - 4) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających o wymiarach min. 5.0 m x 5.0 m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- układ komunikacyjny wsi Maurycew oparty jest o układ dwóch dróg: powiatowej klasy zbiorczej i drogi gminnej klasy lokalnej;
 - droga nr powiatowa nr 38137 stanowi połączenie drogi krajowej nr 50 od miejscowości Wiskitki do drogi krajowej nr 2 (Warszawa – Poznań); 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 na własnej działce przewidzieć co najmniej jedno miejsce parkingowe na 70m² powierzchni użytkowej 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) zaopatrzenie w wodę dla terenów objętych planem planuje się z istniejących ujęć wody w gminie Teresin,
- 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 planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci gminnej kanalizacji sanitarnej,
- c) do czasu realizacji 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 m²,
- e) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych parkingów i innej trwałej nawierzchni terenach zabudowy usługowej w terenach MN/RM do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach;
- f) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ppkt. e) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

3) zaopatrzenie w energię :

- a) w obszarze opracowania istnieją sieci SN i NN oraz dwie stacje transformatorowe;
- b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN,NN) oraz istniejących dwóch stacji transformatorowych;
- c) ustala się budowę sieci NN wzdłuż dróg;
- d) w przypadku konieczności budowy nowej stacji transformatorowej 15/0.4kV, ustala się potrzebę wydzielenia działki gruntu o minimalnych wymiarach 3mx2m z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

4) telekomunikacja:

- 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 planu brak jest istniejącej sieci gazowej; ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- b) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

6) ciepłownictwo:

- 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 na 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 średniego napięcia objekty 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 że, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

§ 14. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach MN /RM wysokości 10% oraz pozostałych 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.