

**UCHWAŁA NR XXIX/199/09
RADY GMINY TERESIN
z dnia 27 lutego 2009 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Teresin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) 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.), Uchwały Nr X/67/03 Rady Gminy Teresin z dnia 22 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, Uchwały Nr IV/22/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004 roku zmieniającej Uchwałę Nr X/67/03 Rady Gminy Teresin z dnia 22 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin oraz Uchwały Nr XI/71/04 Rady Gminy Teresin z dnia 8 października 2004 roku zmieniającej Uchwałę Nr X/67/03 Rady Gminy Teresin z dnia 22 października 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Teresin, zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszary położone w gminie Teresin, w obrębach geodezyjnych Teresin – Gaj, SHRO Szymanów, Nowa Piasecznica, Budki Piaseckie, Maurycew i Granice.

2. Granice obszarów objętych planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 – 10 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunki planu w skali 1:1000, będące integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiące załączniki nr 1 – 10;
- 3) rysunki planu zawierają:
 - a) oznaczenia graficzne, będące ustaleniami planu:
 - granice obszarów objętych planem, w obrębie których obowiązują ustalenia,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - przeznaczenie obszarów, określone symbolami literowymi i liczbowymi;
 - b) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:
 - istniejące budynki.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie, będące załącznikiem nr 11, dotyczące zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Teresin Gaj, SHRO Szymanów, Nowa Piasecznica, Budki Piaseckie, Maurycew i Granice w gminie Teresin ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przyjętym Uchwałą Nr II/1/06 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin
3. Integralną częścią uchwały jest rozstrzygnięcie, stanowiące załącznik nr 12 niniejszej uchwały, dotyczące uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Teresin Gaj, SHRO Szymanów, Nowa Piasecznica, Budki Piaseckie, Maurycew i Granice w gminie Teresin.
4. Integralną częścią uchwały jest rozstrzygnięcie, stanowiące załącznik nr 13 niniejszej uchwały, dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Teresin Gaj, SHRO Szymanów, Nowa Piasecznica, Budki Piaseckie, Maurycew i Granice w gminie Teresin, należących do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. 1. Niniejszy 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. W niniejszym planie nie występują:
 - 1) tereny, na których obowiązuje ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) tereny przestrzeni publicznych;
 - 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) tereny, dla których wymagane jest określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
 3. Zagospodarowanie terenów winno spełniać obowiązujące normy i warunki techniczne.

§ 5. Przeznaczenie terenów

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określone odpowiednimi symbolami literowymi i liczbowymi, wyróżniającymi je spośród innych terenów:

- 1) **U1 – U5** – tereny zabudowy usługowej,
- 2) **US/UK** – teren sportu i rekreacji oraz usług oświaty i kultury,
- 3) **1ZP** – teren zieleni urządzonej,
- 4) **1KD** – teren drogi publicznej,
- 5) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej niepublicznej,
- 6) **1KDP** – teren poszerzenia drogi publicznej,
- 7) **E1 – E4** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (istniejące stacje transformatorowe),
- 8) **W1 – W3** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi (stacje uzdatniania wody),
- 9) **1K** – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja (oczyszczalnia ścieków).

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunkach planu stanowiących załączniki nr 1 – 10 i będących integralną częścią niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Plan określa linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) linie rozgraniczające teren drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD**, zostały określone według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym, zgodnie z załącznikiem nr 1,
 - 2) linie rozgraniczające teren drogi wewnętrznej niepublicznej, oznaczonej symbolem **KDW**, zostały określone według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym oraz poprzez przedłużenie linii południowej granicy działki nr ewid. 97, obręb Nowa Piasecznica, z dz. nr ewid. 98, obręb Nowa Piasecznica, zgodnie z załącznikiem nr 5,
 - 3) północna linia rozgraniczająca teren poszerzenia drogi publicznej, oznaczony symbolem **KDP**, określona została w odległości 1,5 m od południowej granicy obszaru objętego planem (załącznik nr 7), jako osiowe poszerzenie do szerokości 10 m drogi, znajdującej

- się poza obszarem objętym planem; pozostałe linie rozgraniczające w/w teren stanowią granice obszaru objętego planem, określone na załączniku nr 7,
- 4) linie rozgraniczające tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **E1**, **E2**, **E3** i **E4**, określone zostały jako tereny o wymiarach:
 - 2 m x 3 m (teren oznaczony symbolem **E1**),
 - 5 m x 5 m (tereny oznaczone symbolami **E3** i **E4**) oraz
 - teren pod murowaną wieżową stacją transformatorową (teren oznaczony symbolem **E2**), zgodnie z załącznikami 5, 7 i 10,
 - 5) linia rozgraniczająca teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**, została określona w odległości 15 m w kierunku północnym od południowej granicy działek nr ewid. 47/1 i 47/2, zgodnie z załącznikiem nr 8,
 - 6) linie rozgraniczające pozostałe tereny określają rysunki planu, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały; linie te pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działek.
2. linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone w następujących odległościach:
- 1) 10 m od linii rozgraniczających od strony drogi powiatowej nr 3831W (załączniki nr 1, 2, 3.),
 - 2) 8 m od linii rozgraniczającej od strony drogi powiatowej nr 3837W (załącznik nr 4),
 - 3) 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **KD** (załącznik nr 1),
 - 4) 8 m od linii rozgraniczającej drogę, będącą w zarządzie Gminy Teresin (załącznik nr 3),
 - 5) 10 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 3827W (załącznik nr 6),
 - 6) 10 m od linii rozgraniczającej drogę powiatową nr 3834W oraz 7,5 m od osi napowietrznej linii energetycznej 15kV (załącznik nr 7),
 - 7) 10 m w kierunku północnym od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **ZP** (załącznik nr 8),
 - 8) 8 m od linii rozgraniczającej drogę gminną nr 380844W (załącznik nr 9),
 - 9) 10 m od zachodniej linii rozgraniczającej (załącznik nr 10).
3. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i formy zabudowy istniejących budynków i obiektów budowlanych nie spełniających zasad określonych w niniejszej uchwale.
 4. Zakazuje się stosowania prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń.
 5. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych obszarach są określone w § 8. niniejszej uchwały.

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

1. Na terenach oznaczonych symbolami **U1** – **U5** i **US/UK** ustala się zakaz realizacji (poza inwestycjami urządzeń infrastruktury technicznej) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami **KD**, **KDW**, **KDp**, **E1** – **E4**, **W1** – **W3** i **K**, gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
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. Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
4. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący inwestycję ma tytuł prawny.
5. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
6. Wielkości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i są określone w § 8. niniejszej uchwały.
7. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są różne dla poszczególnych terenów i są określone w § 8. niniejszej uchwały.
8. Zakazuje się zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych i innych powierzchniowych cieków wodnych.

9. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku ich odpływu.

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

1. U – tereny zabudowy usługowej

U1 – dz. nr ewid. 197/3, 197/4, 197/5, 197/6, obręb Teresin Gaj – załącznik nr 2

U2 – dz. nr ewid. 228, obręb Teresin Gaj – załącznik nr 3

U3 – dz. nr ewid. 16/1, obręb SHRO Szymanów – załącznik nr 4

U4 – dz. nr ewid. 24, 26, 28/1, obręb Budki Piaseckie – załącznik nr 6

U5 – dz. nr ewid. 47/1, 47/2, obręb Granice – załącznik nr 8

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zabudowy istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12 m;
 - b) stropodachy lub dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45°;
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja:
 - 15% dla terenu oznaczonego symbolem **U2** (załącznik nr 3) oraz
 - 20% dla pozostałych terenów;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja:
 - 85% dla terenu oznaczonego symbolem **U2** (załącznik nr 3) oraz
 - 80% dla pozostałych terenów;
- 2) rodzaj zabudowy dla poszczególnych terenów:
 - a) teren oznaczony symbolem **U1** (załącznik nr 2):
 - budynki i urządzenia usługowe, sportowe i rekreacyjne, w tym usługi oświaty, kultury i administracji z dopuszczeniem utrzymania lub zmiany sposobu użytkowania istniejących lokali mieszkalnych znajdujących się na dz. nr ewid. 197/5, obręb Teresin Gaj;
 - b) tereny oznaczone symbolami **U2 – U5** (załączniki nr 3, 4, 6 i 8):
 - budynki i urządzenia oświaty, kultury i sportu;
 - oraz budynki pomocnicze dla obsługi terenu, takie jak garaże dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, dojazdy, roślinność, infrastruktura techniczna oraz mała architektura;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę obiektów istniejących, oznaczonych na załącznikach jako istniejące budynki;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z zapisami § 6. ust. 2.; w/w odległości określone są na rysunkach planu;
- 5) dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych nie spełniających zasad określonych w niniejszym planie;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie lokalizacji własnej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 10 miejsc postojowych dla fragmentu terenu oznaczonego symbolami **U1** – dz. nr ewid. 197/3, 197/4 w obrębie Teresin Gaj (załącznik nr 2),
 - b) 2 miejsca postojowe dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem **U1** – dz. nr ewid. 197/5, 197/6 w obrębie Teresin Gaj (załącznik nr 2),
 - c) 10 miejsc postojowych dla każdego z terenów oznaczonych symbolami **U2 – U5** (załączniki nr 3, 4, 6 i 8);
- 7) na terenach oznaczonych symbolami **U1, U2, U3** i **U4** (załączniki odpowiednio nr 2, 3, 4 i 6) nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30 cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10 m;

- 8) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na warunkach określonych w pkt 1) – 7);
- 9) na terenach oznaczonych symbolami **U3** i **U4** (załączniki nr 4 i 6) może występować stare przedwojenne drenowanie o nieznannej sprawności technicznej; w przypadku natrafienia na drenowanie w trakcie realizacji inwestycji należy zachować zasady zgodne z prawem wodnym; informacje o wykonanych zmianach lub wyłączeniach i o stanie rurociągów drenarskich na gruncie należy dostarczyć do odpowiedniego inspektoratu wojewódzkiego zarządu melioracji i urządzeń wodnych; ustala się obowiązek uzgodnienia branżowego z wojewódzkim zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem **U5** dopuszcza się lokalizację ekranów i innych instalacji dźwiękochłonnych powodujących ograniczenie hałasu, związanego z sąsiedztwem drogi krajowej nr 2.

2. US/UK – teren sportu i rekreacji oraz oświaty i kultury

dz. nr ewid. 91/2, obręb Teresin Gaj – załącznik nr 1

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zabudowy istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 15 m;
 - b) stropodachy lub dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45°;
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 10%;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 90%;
- 2) rodzaj zabudowy – budynki i urządzenia sportu i rekreacji, usług oświaty i kultury oraz dopuszcza się utrzymane sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę obiektów istniejących, oznaczonych na załącznikach jako istniejące budynki;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających teren zgodnie z zapisami § 6. ust. 2.; w/w odległości określone są na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych nie spełniających zasad określonych w niniejszym planie;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie lokalizacji własnej w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc;
- 7) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na warunkach określonych w pkt 1) – 6).

3. ZP – teren zieleni urządzonej

cz. dz. nr ewid. 47/1, 47/2, obręb Granice – załącznik nr 8

- 1) teren zieleni urządzonej – pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działek nr ewid. 47/1 oraz 47/2 z drogą krajową nr 2, określony na załączniku nr 8;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) nakazuje się nasadzenia drzew, krzewów oraz założenie trawników;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się możliwość urządzania alejek parkowych;
- 6) dopuszcza się użytkowanie i modernizację istniejących budynków i obiektów budowlanych nie spełniających zasad określonych w niniejszym planie;
- 7) dopuszcza się lokalizację ekranów i innych instalacji dźwiękochłonnych powodujących ograniczenie hałasu, związanego z sąsiedztwem drogi krajowej nr 2.

4. KD – teren drogi publicznej

dz. nr ewid. 91/1, obręb Teresin Gaj – załącznik nr 1

- 1) teren komunikacji – teren istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej (załącznik nr 1),
 - a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 12 m, zgodnie ze stanem istniejącym wyznaczonym podziałem geodezyjnym – dz. nr ewid. 91/1, obręb Teresin Gaj;
 - b) teren komunikacji obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 2) na terenie komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) na terenie komunikacji dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 4) na terenie komunikacji dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie komunikacji zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków deszczowych i wód roztopowych z powierzchni utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia substancjami i naniesieniami ropopochodnymi (np. parkingów), do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody deszczowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających.

5. KDW – teren drogi wewnętrznej niepublicznej

cz. dz. nr ewid. 97, obręb Nowa Piasecznica – załącznik nr 5

- 1) teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej niepublicznej (załącznik nr 5),
 - a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 4,20 m, zgodnie ze stanem istniejącym wyznaczonym podziałem geodezyjnym;
 - b) teren komunikacji obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 2) na terenie komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) na terenie komunikacji dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 4) na terenie komunikacji znajduje się drenowanie, należące do urządzeń melioracji szczegółowych; wszelkie zmiany w istniejącym drenowaniu są dopuszczalne z zachowaniem przepisów odrębnych i po zgłoszeniu zmian powykonawczo w odpowiednim inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych; ustala się obowiązki uzgodnienia tych zmian w w/w inspektoracie na etapie projektowania inwestycji);
- 5) na zdrenowanym terenie komunikacji przebudowa istniejących systemów drenarskich możliwa jest w sposób zapewniający nie pogorszenie oraz nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na terenach planowanej zabudowy, jak i na terenie sąsiednim;

6. KDp – teren poszerzenia drogi publicznej

cz. dz. nr ewid. 80, obręb Maurycew – załącznik nr 7

- 1) teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej (załącznik nr 7),
 - a) teren szerokości 1,5 m przeznaczony pod osiowe poszerzenie do szerokości 10 m drogi, znajdującej się poza obszarem objętym planem;
 - b) ustala się narożne ścięcie linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu z drogą przylegającą od wschodu do obszaru objętego niniejszym planem;
- 2) na terenie komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) na terenie komunikacji dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 4) na terenie komunikacji może występować stare przedwojenne drenowanie o nieznannej sprawności technicznej; w przypadku natrafienia na drenowanie zachować zasady zgodne z prawem wodnym; informacje o wykonanych zmianach lub wyłączeniach i o stanie rurociągów drenarskich na gruncie należy dostarczyć do odpowiedniego inspektoratu

wojewódzkiego zarządu melioracji i urządzeń wodnych; ustala się obowiązek uzgodnienia branżowego z wojewódzkim zarządem melioracji i urządzeń wodnych; od wschodniej strony terenu, poza granicami objętymi niniejszym planem występuje rów szczegółowy o nazwie R-P-31; należy zachować zasady zgodne z prawem wodnym;

- 5) na zdrenowanym terenie komunikacji przebudowa istniejących systemów drenarskich możliwa jest w sposób zapewniający nie pogorszenie oraz nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na terenach planowanej zabudowy, jak i na terenie sąsiednim;

7. E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

E1 – cz. dz. nr ewid. 97, obręb Nowa Piasecznica – załącznik nr 5

E2 – cz. dz. nr ewid. 80, obręb Maurycew – załącznik nr 7

E3 i E4 – cz. dz. nr ewid. 104/2, obręb Granice – załącznik nr 10

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **E1** – **E4** znajdują się istniejące stacje transformatorowe słupowe (tereny oznaczone symbolami **E1**, **E3** i **E4** – załączniki nr 5 i 10) oraz murowana wieżowa (teren oznaczony symbolem **E2** – załącznik nr 7);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę obiektów istniejących, oznaczonych na załącznikach jako istniejące budynki;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych nie spełniających zasad określonych w niniejszym planie.

8. W – tereny infrastruktury technicznej – wodociąg

W1 – cz. dz. nr ewid. 97, obręb Nowa Piasecznica – załącznik nr 5

W2 – cz. dz. nr ewid. 80, obręb Maurycew – załącznik nr 7

W3 – dz. nr ewid. 223/3, obręb Granice – załącznik nr 9

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zabudowy istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12 m;
 - b) stropodachy lub dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45°;
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 40%;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 60%;
- 2) rodzaj zabudowy – budynki oraz urządzenia techniczne związane z obsługą terenu stacji uzdatniania wody;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę obiektów istniejących, oznaczonych na załącznikach jako istniejące budynki;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z zapisami § 6. ust. 2.; w/w odległości określone są na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych nie spełniających zasad określonych w niniejszym planie;
- 6) ustala się obowiązek lokalizacji 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego w granicach każdego z terenów;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami **W1** – **W3**, w obrębie ujęć wody, obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej wynosząca 10 m;
 - a) na terenie strefy zabrania się:
 - użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
 - wykonywania wierceń i odkrywek,
 - gromadzenia ścieków i składania odpadów, które mogą zanieczyszczać wody,
 - wznoszenia urządzeń i wykonywania robót, które mogą zmniejszać przydatność wody lub wydajność ujęć wody;
 - b) na terenie strefy ochrony bezpośredniej należy:
 - odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,

- zagospodarować teren zielenią,
 - odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
 - c) teren strefy ochrony bezpośredniej należy ogrodzić i oznakować wg przepisów odrębnych;
 - d) wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony bezpośredniej ujęć wody należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń.
- 9) na terenie oznaczonym symbolem **W1** (załącznik nr 5) znajduje się drenowanie, należące do urządzeń melioracji szczegółowych; wszelkie zmiany w istniejącym drenowaniu są dopuszczalne z zachowaniem przepisów odrębnych i po zgłoszeniu zmian powykonawczo w odpowiednim inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych; ustala się obowiązek uzgodnienia tych zmian w w/w inspektoracie na etapie projektowania inwestycji);
- 10) na terenie oznaczonym symbolem **W2** (załącznik nr 7) może występować stare przedwojenne drenowanie o nieznannej sprawności technicznej; w przypadku natrafienia na drenowanie zachować zasady zgodne z prawem wodnym; informacje o wykonanych zmianach lub wyłączeniach i o stanie rurociągów drenarskich na gruncie należy dostarczyć do odpowiedniego inspektoratu wojewódzkiego zarządu melioracji i urządzeń wodnych; ustala się obowiązek uzgodnienia branżowego z wojewódzkim zarządem melioracji i urządzeń wodnych; od wschodniej strony terenu, poza granicami objętymi niniejszym planem występuje rów szczegółowy o nazwie R-P-31; należy zachować zasady zgodne z prawem wodnym;
- 11) na terenach zdrenowanych, oznaczonych symbolami **W1** i **W2**, przebudowa istniejących systemów drenarskich możliwa jest w sposób zapewniający nie pogorszenie oraz nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na terenach planowanej zabudowy, jak i na terenie sąsiednim;
- 12) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na warunkach określonych w pkt 1) – 11).

9. K – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja

dz. nr ewid. 104/2 oraz dz. nr ewid. 104/4, obręb Granice – załącznik nr 10

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i zabudowy istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
- a) maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 12 m;
 - b) stropodachy lub dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45°;
 - c) minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 40%;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 60%;
- 2) rodzaj zabudowy – budynki oraz urządzenia techniczne związane z obsługą terenu oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub rozbiórkę obiektów istniejących, oznaczonych na załącznikach jako istniejące budynki;
- 4) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających zgodnie z zapisami § 6. ust. 2.; w/w odległości określone są na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się użytkowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych nie spełniających zasad określonych w niniejszym planie;
- 6) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i placów manewrowych w celu prawidłowej obsługi wewnętrznej;
- 7) ustala się lokalizację nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu;

- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń.
- 9) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na warunkach określonych w pkt 1) – 8);
- 10) eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny;
- 11) nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych dotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem oczyszczalni ścieków,
- 12) ustala się obowiązek szpalerowego nasadzenia drzew wzdłuż granic terenu w celu ograniczenia poziomu uciążliwości zapachowych; ilość, rodzaj i gęstość nasadzeń określić należy w raporcie o oddziaływaniu na środowisko, sporządzanym na etapie realizacji inwestycji.

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

1. Na terenie zieleni urządzonej oznaczonym symbolem **ZP** (załącznik nr 8), obowiązuje ograniczenie sposobu zabudowy i zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami § 8. ust. 3. niniejszej uchwały.
2. Na terenach infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczonych symbolami **W1 – W3** (załączniki nr 5, 7 i 9), obowiązuje ograniczenie sposobu zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami § 8. ust. 8 niniejszej uchwały.
3. Obiekty budowlane lokalizowane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, polskie normy i inne przepisy odrębne.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacja dróg:
 - a. obszar objęty planem obsługiwany jest przez układ istniejących dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem objętym niniejszym planem;
 - b. plan określa jedną drogę publiczną, oznaczoną symbolem **KD** (załącznik nr 1) – droga istniejąca; (dz. nr ewid. 91/1, obręb Teresin Gaj);
2. Dostępność komunikacyjna obszarów objętych niniejszym planem oparta jest na następujących drogach, znajdujących się poza obszarem objętym niniejszym planem:
 - 1) załącznik nr 1 – teren oznaczony symbolem **US/UK** – droga powiatowa nr 3831W (dz. nr ewid. 93, obręb Teresin Gaj);
 - 2) załącznik nr 2 – teren oznaczony symbolem **U1** – droga powiatowa nr 3831W (dz. nr ewid. 93, obręb Teresin Gaj);
 - 3) załącznik nr 3 – teren oznaczony symbolem **U2** – droga powiatowa nr 3831W (dz. nr ewid. 93, obręb Teresin Gaj) oraz droga, będąca w zarządzie Gminy Teresin (dz. nr ewid. 229, obręb Teresin Gaj);
 - 4) załącznik nr 4 – teren oznaczony symbolem **U3** – droga powiatowa nr 3831W (dz. nr ewid. 8, obręb SHRO Szymanów);
 - 5) załącznik nr 5 – teren oznaczony symbolem **W1** – poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **KDW**, z drogi gminnej nr 380811W (dz. nr ewid. 181, obręb Nowa Piasecznica);
 - 6) załącznik nr 6 – teren oznaczony symbolem **U4** – droga powiatowa nr 3827W (dz. nr ewid. 10, obręb Budki Piaseckie);
 - 7) załącznik nr 7 – teren oznaczony symbolem **W2** – poprzez drogę będącą w zarządzie Gminy Teresin (dz. nr ewid. 81, obręb Maurycew) z drogi powiatowej nr 3834W (dz. nr ewid. 108, obręb Maurycew);
 - 8) załącznik nr 8 – tereny oznaczone symbolami **U5** oraz **ZP** – poprzez drogę będącą w zarządzie Gminy Teresin (dz. nr ewid. 40, obręb Granice) z drogi powiatowej nr 4132W (dz. nr ewid. 402, obręb Paprotnia); zakazuje się obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 2 (dz. nr ewid. 15, obręb Granice);
 - 9) załącznik nr 9 – teren oznaczony symbolem **W3** – droga gminna nr 380844W (dz. nr ewid. 173, obręb Granice);

- 10) załącznik nr 10 – teren oznaczony symbolem **K** – poprzez drogę będącą w zarządzie Gminy Teresin (dz. nr ewid. 97/2, obręb Granice) z drogi gminnej nr 380821W (dz. nr ewid. 172, obręb Granice).
3. Na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - a) ustala się obowiązek wydzielenia placów manewrowych o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m na terenie dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg publicznych lub wewnętrznych;
 - b) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych wynosi 6 m;
4. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych – zgodnie z ustaleniami § 8.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych; do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, właściwości techniczne wodociągu powinny zapewniać możliwości dostawy wody dla celów przeciwpożarowych;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
 - a) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu, powierzchniowych cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych,
 - b) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
 - c) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku ich odpływu;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w obszarach objętych niniejszym planem znajdują się istniejące sieci SN i NN oraz stacje transformatorowe,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
 - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kV, pod warunkiem wydzielenia działek gruntu o minimalnych wymiarach 6 m x 5 m dla stacji wewnętrznych lub 3 m x 2 m dla stacji słupowych,
 - d) ustala się możliwość budowy sieci SN i NN wzdłuż dróg,
 - e) działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych (linii 15kV w pasie szerokości 15 m symetrycznie względem osi linii) wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, polskich norm oraz innych przepisów odrębnych,
 - f) wszelkie działania inwestycyjne związane z siecią energetyczną w obszarze drogi publicznej oznaczonej symbolem **KD** (załącznik nr 1) wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi,
 - g) lokalizacja nowych stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - h) dopuszcza się modernizację i przebudowę kolidujących z projektowanymi inwestycjami sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem i na warunkach Zakładu Energetycznego;
 - 4) telekomunikacja:
 - a) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji;
 - 5) gaz:

- a) ustala się docelowo zasilanie gazem w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego (zgodnie z koncepcją, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu gazowniczego);
- b) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;
- 6) ciepłownictwo:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem 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 śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
- 8) ustalenia ogólne:
 - a) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej lokalizowane będą wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających. W przypadku, gdy nie jest możliwe zlokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających w/w dróg, dopuszcza się ich lokalizowanie na terenach przyległych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody właścicieli gruntów;
 - b) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Na terenach objętych niniejszym planem oznaczonych symbolami **U1 – U5, US/UK, W1 – W3** oraz **K** dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, na warunkach określonych w § 8. ust. 1. pkt 8), ust. 2. pkt 7), ust. 8. pkt 12), ust. 9. pkt 9).

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach U1 – U5, US/UK, ZP, KD, KDW, KDP, E1 – E4, W1 – W3 oraz K w wysokości – 0%.

§ 14. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

Przewodniczący Rady Gminy Teresin