

Teresin, 09.11.2009 r.

GKP 7321/3/08

OBWIESZCZENIE
o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXI/142/08 Rady Gminy Teresin z dnia 4 lipca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnego Paprotnia, zawiadamiam

o wyłożeniu do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin
obejmującego część obrębów Paprotnia

Granice obszaru objętego planem wyznaczone są przez:

- od północy – oś drogi krajowej nr 2,
- od wschodu – wschodnią granicę drogi powiatowej nr 3837W (ul. O.M. Kolbego),
- od południa – osią drogi gminnej nr 380874W (ul. Spacerowa),
- od zachodu – granicę pokrywającą się z granicą obowiązującego planu miejscowego obejmującego część obrębów Paprotnia i Teresin Gaj (Uchwała Nr XXV/168/08 Rady Gminy Teresin z dn. 26.11.2008 r.).

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, **w dniach od 26 listopada 2009 roku do dnia 18 grudnia 2009 roku** w siedzibie Urzędu Gminy Teresin, ul. Zielona 18 (budynek po byłej aptece), 1. piętro, Referat Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej, w godz. od 8.00 do 14.00.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbędzie się w dniu **8 grudnia 2009 roku** w sali konferencyjnej Urzędu Gminy Teresin, ul. Zielona 20, **o godz. 9.00.**

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, może wnieść uwagi.

Uwagi należy składać na piśmie do Wójty Gminy Teresin z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy, w nieprzekraczalnym terminie **do dnia 6 stycznia 2010 roku.**

UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY TERESIN
z dnia _____

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, obejmującego część obrębu geodezyjnego Paprotnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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 z dnia 10 maja 2003r. poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXI/142/08 Rady Gminy Teresin z dnia 4 lipca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Paprotnia, gmina Teresin, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, zatwierdzonego Uchwałą Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, obejmujący część obrębu geodezyjnego Paprotnia, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenia terenów – określone symbolem,
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
- 5) linie zabudowy obowiązujące,
- 6) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla danego terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu,
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy jednak nie więcej niż 0,8m,

- 4) linii zabudowy obowiązującej – oznacza to linię ściśle regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której należy umieszczać fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania
- 5) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub inne umożliwiające wegetację, a także 40% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 5m² oraz wodę powierzchniową na terenie działki lub danego terenu,
- 6) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,
- 7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **symbol MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli :
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
- 2) **symbol MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli :
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
 - użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), usług handlu, gastronomii z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
- 3) **symbol U – tereny zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli :
 - użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- 4) **symbol ZP – tereny zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni, z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji w tym plac zabaw wraz z infrastrukturą techniczną,
- 5) **symbol KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 6) **symbol KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej** – należy przez to rozumieć

utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

- 7) **symbol KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 8) **symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
 - 9) **symbol KDp – tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych**
 - 10) **symbol KDx – tereny ciągu pieszo - jezdnego** - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać się na zapleczu działek;
- 2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - odcienie brązu, czerwieni i czerni, elewacji – odcienie pastelowe z zastosowaniem maksymalnie dwóch kolorów;
- 3) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,9 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 40 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przęsłach prefabrykowanych;
- 4) umieszczanie reklam w pasie drogowym za zgoda zarządcy drogi; na terenie działek sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max. 1.5m²;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MNU oraz 2U ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów szczególnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
- 3) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
- 4) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód.
- 5) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
- 6) tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów mieszkaniowych”, natomiast tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w

- przepisach prawo ochrony środowiska,
- 7) ustala się min odległość zabudowy – 5,0m od górnych krawędzi koryta rowów.
 - 8) ustala się min odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowów.
 - 9) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej.
 - 10) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zainwestowanych przed uchwaleniem planu o max 20% od ustalonego wskaźnika dla poszczególnych terenów.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni

publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie obiektów, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej oraz obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od linii rozgraniczającej tereny komunikacji oznaczone symbolem KDGP – 25,0m;
 - b) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem KDZ – 12,0m;
 - c) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem KDL – 8,0m;
 - d) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 7KDD, 8KDD – 8,0m;
 - e) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem 3KDD – 8,0m i 25,0m;
 - f) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem 4KDD, 5KDD, 6KDD – 6,0m;
 - g) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem 9KDD – 8,0m i 6,0 m;
 - h) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem 10KDD – 8,0m i 10,0m;
 - i) od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, wydzielanych w miarę potrzeb - 6,0m;
 - j) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem KDx- 6,0m;
 - k) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDp, 2KDp – 6,0m;
 - l) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem 3KDp – 7,0m;
- 2) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m² z wyjątkiem terenu o symbolu 1U, dla którego ustala się max. wielkość 500 m²;
- 5) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 6) w przypadku działek o szerokości mniejszej niż 16,0m dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy;
- 7) ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy nie spełniającej warunków określonych w niniejszym planie, a oznaczonej na rysunku planu jako budynki istniejące;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie piwnic w budynkach mieszkalnych.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
 - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
 - obiekty usługowe o wysokości maksymalnej 10,0m w kalenicy od poziomu terenu,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w kalenicy n.p.t.
 - maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych - 1,2m n.p.t.,
 - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych i usługowych 0,5 m n.p.t.,
 - dla działek o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 50% powierzchni działki,
 - dla działek o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy max 50% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna działki na poziomie min 40%,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰
 - na terenie 4MNU, 5MNU, 6MNU (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
 - tereny o symbolu 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU są zmeliorowane– obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8
 - na terenie 1MNU, 2MNU, 3MNU w zasięgu oddziaływania od drogi krajowej (zgodnie z rysunkiem planu) w projektowanych budynkach mieszkalnych zaleca się zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty od uciążliwości akustycznej od drogi krajowej nr 2 (typu zwiększona izolacyjność okien, ekrany akustyczne), zgodnie z obowiązującymi normami.

2) teren o symbolu 1U

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się lokalizowanie usług składów, magazynów, handlu hurtowego i detalicznego, drobnej wytwórczości oraz budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego dla właściciela,
 - wysokość budynków do 12,0m, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w kalenicy n.p.t.
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
 - maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych oraz usługowych - 0,8 m n.p.t.,
 - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych 0,5 m n.p.t.,

- ustala się powierzchnię zabudowy max 60% powierzchni działki, a powierzchnię biologicznie czynną działki na poziomie min. 30%,
- dachy budynków usługowych, gospodarczych i garażowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰
- teren o symbolu 1U jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8
- w zasięgu oddziaływania od drogi krajowej (zgodnie z rysunkiem planu) w projektowanych budynkach mieszkalnych zaleca się zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty od uciążliwości akustycznej od drogi krajowej nr 2 (typu zwiększona izolacyjność okien, ekrany akustyczne), zgodnie z obowiązującymi normami.

3) teren o symbolu 2U

- przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - wysokość budynków do 15,0m, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w kalenicy n.p.t.,
 - maksymalny poziom podłogi parteru budynków usługowych - 0,8 m n.p.t.,
 - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t.,
 - ustala się powierzchnię zabudowy max 50% powierzchni działki, a powierzchnię biologicznie czynną działki na poziomie min 40%,
 - dachy budynków usługowych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰
 - teren o symbolu 2U jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

4) teren o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN

- przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w kalenicy n.p.t.,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w kalenicy n.p.t.,
 - maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych - 1,2m n.p.t.,
 - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych 0,5 m n.p.t.,
 - ustala się powierzchnię zabudowy max 40% powierzchni działki, a powierzchnię biologicznie czynną na poziomie min 50% powierzchni działki,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰
 - na terenie 6MN (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
 - tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN są zmeliorowane – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8
 - przez teren o symbolu 4MN przebiegać będzie projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia DN200

5) teren o symbolu ZP

- przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ustala się zachowanie istniejącej zieleni
 - dopuszcza się wprowadzenie nowej zieleni niskiej i wysokiej,
 - dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji (np.: place zabaw)
 - teren o symbolu ZP jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

6) teren o symbolu KDGp

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca kategorii drogi krajowej nr 2
 - szerokości w liniach rozgraniczających objętych planem 15,0 m (co stanowi połowę szerokości istniejącego pasa drogowego),
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi głównej ruchu przyspieszonego;
 - dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów w uzgodnieniu z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad
 - na etapie modernizacji drogi, dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi realizację urządzeń technicznych chroniących tereny przyległe do drogi przed uciążliwościami akustycznymi i zanieczyszczeniem powietrza.

7) teren o symbolu KDZ

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca, kategorii powiatowej (nr 3837W),
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi zbiorczej;
 - przez teren oznaczony symbolem KDZ przechodzić będzie poprzecznie projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia;

8) teren o symbolu KDL

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga kategorii gminnej,
 - droga projektowana na wysokości działki ewid. o nr 217/5 o szerokości 9,0m w granicach niniejszego planu (łącznie szerokość drogi na tym odcinku 15,0m, wg rysunku planu),
 - droga projektowana na odcinku pomiędzy dz. ewid. o nr 209/2 a dz. ewid. o nr 216/12 o szerokości 15,0m w liniach rozgraniczających,
 - na pozostałym odcinku droga istniejąca (ul. Radosna i ul. Wesola) o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem Planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,
 - teren o symbolu KDL jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8
 - przez teren oznaczony symbolem KDL przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia;

9) teren o symbolu 1KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga kategorii gminnej,
 - droga istniejąca na działkach ewid. o nr 181/5, 183/2, 184/5, 186/3, 187/6 o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - droga projektowana na pozostałej części o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
 - teren o symbolu 1KDD jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

10) teren o symbolu 2KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga kategorii gminnej,
 - droga projektowana na odcinku od dz. ewid. o nr 172/1 do dz. ewid. o nr 185 o szerokości 6,0m (4m poza granicami niniejszego planu),
 - na pozostałym odcinku droga istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
 - teren o symbolu 2KDD jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

11) teren o symbolu 3KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga dojazdowa projektowana, kategorii gminnej,
 - droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0m zgodnie z rysunkiem planu
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
 - teren o symbolu 3KDD jest zmeliorowany– obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

12) tereny o symbolu 4KDD, 5KDD

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi istniejące, kategorii gminnych,
 - drogi poszerzone do szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - poszerzenie istniejących dróg symetryczne w stosunku do osi dróg,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
 - teren o symbolu 5KDD jest zmeliorowany– obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

13) teren o symbolu 6KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca, kategorii gminnej,
 - droga poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
 - poszerzenie drogi w kierunku zachodnim,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
 - teren o symbolu 6KDD jest zmeliorowany– obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

14) teren o symbolu 7KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca (ul. Środkowa), kategorii gminnej,
 - droga poszerzona do szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m,
 - poszerzenie drogi w kierunku południowym,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
 - teren o symbolu 7KDD jest zmeliorowany– obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

15) teren o symbolu 8KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca (ul. Parkingowa), kategorii gminnej
 - droga poszerzona do szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m,
 - poszerzenie drogi w kierunku północnym
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
 - teren o symbolu 8KDD jest zmeliorowany– obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

16) teren o symbolu 9KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca, kategorii gminnej,
 - droga, działka ewid. o nr 237/2 o szerokości w liniach rozgraniczających wg stanu

- istniejącego,
- droga, działka ewid. o nr 232/6 poszerzona do szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
- poszerzenie drogi w kierunku północnym,
- na zakończeniu drogi plac manewrowy o wymiarze 14,0m x 14,0m (wg rysunku planu)
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
- teren o symbolu 9KDD jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

17) teren o symbolu 10KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca
 - szerokość w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

18) teren o symbolu 11KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana, kategorii gminnej,
 - droga o szerokości w liniach rozgraniczających objętych planem 5,0 m (co stanowi połowę szerokości istniejącego pasa drogowego),
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

19) tereny o symbolu 1KDx, 2KDx

- a) przeznaczenie – tereny ciągu pieszo - jezdniowego,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi istniejące ogólnodostępne o charakterze ciągu pieszo-jezdniowego o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0,
 - na zakończeniu dróg place manewrowe o wymiarze 12,0m x 12,0m (wg rysunku planu)
 - teren o symbolu 2KDx jest zmeliorowany – obowiązują ustalenia § 14 ust.3 pkt 8

20) tereny o symbolu 1KDp, 2KDp, 3KDp

- a) przeznaczenie – tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - tereny pod poszerzenie istniejących dróg gminnych występujących poza obszarem niniejszego planu,
 - tereny o szerokości od 1,5m - 2,0m (wg rysunku planu),

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że podział nieruchomości oraz scalenie i podział może nastąpić pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;

- 2) nowo wydzielane działki budowlane:
dla symbolu MNU – min. szerokość frontu działki 20,0m i min. powierzchnia 1200,0 m²;
dla symbolu MN - min. szerokość frontu działki 20,0m i min. powierzchnia 1000,0 m²;
dla symbolu U - min. szerokość frontu działki 30,0m i min. powierzchnia 2500,0 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 30-90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
- 4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie ustalonych powierzchni nowo wydzielonych działek o max 5%;
- 5) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min 8,0 m (zgodnie z zapotrzebowaniem);
- 6) ustalenia w pkt. 2 i 5 nie dotyczą wydzielania działek gruntu celem powiększenia istniejących działek;

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
 - 1) drogę publiczną kategorii krajowej nr 2 , klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Warszawa – Poznań przebiegającej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem;
 - 2) drogę publiczną powiatową zbiorczą nr 3837W przebiegającą wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem;
 - 3) drogi publiczne KDL, KDD, określone niniejszym planem;
 - 4) ciągi pieszo-jezdne KDx, określone niniejszym planem
 - 5) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości;
 - 6) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym planem;
2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów w ilości: 1 msc/dom, a w przypadku zaistnienia usług 20 msc/1000m² pow. użytkowej lub 40 msc/100 zatrudnionych lub 1 stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.
3. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
 - 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami;
 - 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu;
 - 5) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 6) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią;
 - 7) ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleb, wód powierzchniowych i podziemnych

- oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji na terenach objętych planem.
- 8) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.
4. Zaopatrzenie w wodę:
ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią, a do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.
 5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
 - 1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych;
 - 2) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią;
do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni;
 - 3) ścieki technologiczne z terenów usługowych nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię przy oczyszczalni ścieków;
 - 4) wprowadza się zakaz odprowadzania do planowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych;
 - 5) wprowadza się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów usług, z powierzchni o trwałej nawierzchni, zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych. Wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. rowów melioracyjnych) wymagają oczyszczenia w separatorach. Po ich oczyszczeniu dopuszcza się odprowadzenie do powierzchniowych cieków wodnych wg przepisów odrębnych lub do projektowanych zbiorników retencyjnych na własnym terenie;
 - 6) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
 - 7) przebudowa rowów melioracyjnych oraz wszelkie inwestycje w zakresie ich przekrycia, wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych;
 - 9) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych, przy spełnieniu warunków ochrony środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i na warunkach zarządzającego siecią;
 - 2) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem,
 - 3) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 15kV obejmujący pas terenu po 7,5 m od linii w obie strony, obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
 - 4) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od

- objektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg przepisów szczególnych,
 - 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania, w przypadku wystąpienia potrzeb, nowych stacji transformatorowych w terenach o symbolu MN, MNU, U przy zapewnieniu dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej bez konieczności zmiany planu,
 - 7) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m
7. Telekomunikacja:
- 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego;
 - 2) ustala się zakaz lokalizowania na obszarze niniejszego planu stacji bazowych telefonii komórkowej.
8. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią;
 - 2) na rysunku planu zaznaczono projektowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia; zagospodarowanie terenu wzdłuż gazociągu zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 3) ustala się, że obszar objęty niniejszym planem winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
 - 4) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi dojazdowej,
9. Zaopatrzenie w energię ciepłą:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
 - 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.
10. Usuwanie odpadów:
- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami;
 - 2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
 - 3) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.
- § 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu**
- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
 - 2) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.
- § 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla obszarów o symbolach ZP, KDGp, KDZ, KDL, KDD, KDx, KDp w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MNU, MN, U w wysokości – 20%.**

§ 17. W granicach niniejszego planu, traci moc:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Paprotnia – uchwała Nr X/53/96 Rady Gminy w Teresinie z dnia 30 grudnia 1996 roku (Dz. Woj. Skierniewickiego Nr 10 poz. 48 z dnia 21 maja 1997r.) – w zakresie granic objętych niniejszym planem.

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

