

UCHWAŁA NR _____
RADY GMINY TERESIN
z dnia _____

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, obejmujący część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice

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 XVIII/120/08 Rady Gminy Teresin z dnia 4 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice, gmina Teresin, stwierdzając zgodność 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 obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice, zwany dalej planem z wyłączeniem terenów ,objętych granicami następujących planów:

- 1) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem A - Uchwała Nr VIII/57/03 Rady Gminy Teresin z dnia 5 września 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 89 poz. 2194 z dnia 18 kwietnia 2004 roku);
- 2) Teren oznaczony na rysunku planu symbolem B, C - Uchwała Nr V/23/00 Rady Gminy Teresin z dnia 21 sierpnia 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 108 poz. 1058 z dnia 13 września 2000 roku).

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 : 2000 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) odległości elementów planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 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;
- 4) powierzchni 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;
- 5) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 6) 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 wolnostojącej oraz bliźniaczej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych 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 wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej– należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli :
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych 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 odrębnych 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 odrębnych 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, agroturystyki 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,
- 4) **symbol ZL**– tereny lasów – należy rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakazem realizacji obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej
- 5) **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 ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

- 6) **symbol KDD** – tereny dróg publicznych klas dojazdowych – 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;
- 7) **symbol KDW** – tereny dróg wewnętrznych - 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;
- 8) **symbol KDp** – tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać w sposób zorganizowany 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 zgodą 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) ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, 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) wyznaczane tereny z udziałem funkcji chronionych akustycznie winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się min odległość zabudowy – 3,0m od górnych krawędzi koryta rowów, będących w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
- 8) ustala się min odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowów, będących w ewidencji Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
- 9) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

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

Niniejszym planem obejmuje się ochroną następujące obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej:

- zagroda nr 34 (dom drewniany i stodoła drewniana z ok. 1925 r.)
- zagroda nr 42 (stodoła drewniana 1920 r.)
- dom nr 52 (drewniany z 1926r.)

w odniesieniu do w/w obiektów wszelkie działania inwestycyjne, które nie stanowią bieżącej konserwacji, wymagają uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

§ 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 budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od linii rozgraniczających tereny 2KDp – 15,0m;
 - b) od linii rozgraniczających tereny 1KDp – 8,0m;
 - c) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem KDZ – 8,0m;
 - d) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolami KDD – 8,0m i 6,0m;
 - e) od linii rozgraniczających tereny dróg, wydzielanych w miarę potrzeb - 6,0m;
 - f) od linii rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolem KDW- 6,0m;
- 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 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;
- 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 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;

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

1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN

- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- b) 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.

- maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych do 60,0m²,
- powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 60% 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 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 110kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
- na terenie 5MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
- teren 11MN jest częściowo zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu.

2) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU

- przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz zabudowy usługowej,
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej i usługowej,
 - dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych w wielkości do 50% powierzchni użytkowej 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 mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy max do 40% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 50% powierzchni działki,
 - dla działek o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy do 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, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰
 - na terenie 8MNU (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
 - na terenie 6MNU i 8MNU (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.

3) tereny o symbolu 1U, 2U

- przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - obiekty usługowe o wysokości maksymalnej 12,0m w kalenicy od poziomu terenu,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w kalenicy n.p.t.
 - maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych, garażowych i usługowych 0,5 m n.p.t.,
 - dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego dla właściciela usługi
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0m w kalenicy n.p.t
 - maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych - 1,2m n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 40% powierzchni działki,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci

dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰

- na terenie 2U (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
- na terenie 2U (wg rysunku planu) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.

4) tereny o symbolu 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL

- a) przeznaczenie – tereny lasów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z ustaleniami § 14 ust.7 pkt 2;
 - prowadzenie gospodarki leśnej wg przepisów odrębnych.

5) teren o symbolu KDZ

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca kategorii powiatowej nr 4132W
 - droga poszerzona do 20,0m w liniach rozgraniczających,
 - na fragmencie w granicach niniejszego planu, droga o szerokości 17,5m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu (łączna szerokość drogi 20,0m)
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi zbiorczej;

6) tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 12KDD

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klas dojazdowych
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi projektowane kategorii gminnych (wg rysunku planu)
 - drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

7) teren o symbolu 11KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca kategorii gminnej nr 380831W,
 - szerokość w liniach rozgraniczających od osi drogi po poszerzeniu 6,0m zgodnie rysunkiem planu, co stanowi połowę drogi,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

8) teren o symbolu 8KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca, poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających,
 - poszerzenie drogi wg rysunku planu,
 - istniejąca kapliczka do przeniesienia poza liniami rozgraniczającymi drogę 8KDD,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

9) teren o symbolu 10KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana kategorii gminnej o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

10) tereny o symbolu 1KDW, 2KDW

- a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych
- b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi projektowane wg rysunku planu
- drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,

11) teren o symbolu 3KDW

- a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana wg rysunku planu
 - droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0m,
 - na zakończeniu plac manewrowy o wymiarze 20,0m x 12,0m
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,

12) teren o symbolu 4KDW

- a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca wewnętrzna wg rysunku planu
 - droga poszerzona do szerokości 5,0m w liniach rozgraniczających,
 - poszerzenie drogi po stronie zachodniej,

13) teren o symbolu 1KDp

- a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej o szerokości zmiennej do 3,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu

14) teren o symbolu 2KDp

- a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej o szerokości 2,0m w liniach rozgraniczających 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. szerokość frontu działki 20,0m i min. powierzchnia 1000,0 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej- min. szerokość frontu działki 14,0m i min. powierzchnia 600,0 m²;
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - min. szerokość frontu działki 20,0m i min. powierzchnia 1200,0 m²;
 - dla zabudowy usługowej - min. szerokość frontu działki 20,0m i min. powierzchnia 1200,0 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45-90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
- 4) 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 o szerokości min 8,0 m (zgodnie z zapotrzebowaniem);

- 5) ustalenia w pkt. 2 i 4 nie dotyczą wydzielenia 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) drogi publiczne KDZ, KDD określone niniejszym planem;
 - 2) drogi wewnętrzne KDW, określone niniejszym planem
 - 3) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości;
 - 4) 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 należy zapewnić jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 10 msc/50 zatrudnionych; 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 odrębnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami;
 - 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji;
 - 5) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią;
4. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
 - 2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.
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 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) 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 przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 3) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 110kV obejmujący pas terenu po 18,0m od osi linii w obie strony oraz 15kV obejmujący pas terenu po 7,5 m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu 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 obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV oraz 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów odrębnych.
7. Telekomunikacja:
- 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego.
 - 2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz:
- 1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią ;
 - 2) 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,
 - 3) 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;

§ 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 MNU, MN w wysokości – 10%, dla symbolu U w wysokości – 20%, dla pozostałych obszarów w wysokości – 0%

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

§ 18. Niniejsza uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Teresin.

