

Teresin, dn. 15.02.2011 r.

OBWIESZCZENIE

o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia i możliwościach zapoznania się z jego treścią

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) Wójt Gminy Teresin informuje o przyjęciu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia Uchwałą Nr V/18/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 14 lutego 2011 r.

Z treścią ww. dokumentu wraz z uzasadnieniem, o którym mowa w art. 42 pkt 2 ww. ustawy i podsumowaniem, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ww. ustawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Teresin, ul. Zielona 18 (budynek po byłej aptece), 1. piętro, Referat Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej oraz na stronie internetowej – biuletynie informacji publicznej Gminy Teresin (www.bip.teresin.pl).

Uzasadnienie przyjętego dokumentu w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia.

Zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do przyjętego dokumentu dołącza się uzasadnienie zawierające informację o udziale społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

W tej sprawie stosowanie do art. 39, w/w ustawy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Teresinie, w lokalnej prasie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (rozpowszechnienie obwieszczenia przez sołtysa na terenie wsi Paprotnia) pojawiły się obwieszczenia Wójta Gminy Teresin informujące o przeprowadzaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ramach, której sporządzana jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 01.12.2010 r. do dnia 23.12.2010 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 22.01.2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

Podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia.

Zakres podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia, określono na podstawie art. 55, ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227).

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Podstawą odniesienia w prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia była obecna sytuacja scharakteryzowana na podstawie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania gminy Teresin obejmującego część obrębów Paprotnia, Topołowa, Stare Paski oraz Nowe Gnatowice, a także opracowania fizjograficznego, programu ochrony środowiska i planu gospodarki odpadami, a także prognozy oddziaływania na środowisko do obowiązującego dokumentu planistycznego.

W niniejszym planie miejscowym przewiduje się niewielką zmianę sposobu zagospodarowania w stosunku do obowiązującego planu. Wyznaczono tereny o funkcji: produkcyjno-usługowej i usługowej. Prognozuje się, że planowana zmiana sposobu zagospodarowania nie przyczyni się do pogorszenia jakości środowiska i istotnego pogorszenia walorów krajobrazowych w stosunku do obecnie planowanego sposobu zagospodarowania. W sposób prawidłowy ograniczono źródła emisji hałasu, pól elektromagnetycznych oraz zanieczyszczeń wód i powietrza. Zmiana planu nie będzie miała istotnego negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi. Realizacja obu wersji planu będzie skutkowałą głównie oddziaływaniami bezpośrednimi, takimi jak:

- ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej terenów obecnie niezagospodarowanych,
- przekształcenie powierzchni terenu,
- zmniejszenie wilgotności powietrza, zmniejszenie amplitud temperatur na nowych terenach zabudowy i komunikacji,
- zwiększenie emisji zanieczyszczeń atmosferycznych ze źródeł komunikacyjnych lub technologicznych,
- zwiększenie emisji hałasu ze źródeł komunikacyjnych lub technologicznych,
- powiększenie poboru wód podziemnych i zwiększenie ilości odprowadzanych ścieków bytowych i technologicznych oraz odpadów stałych.

Do oddziaływań pośrednich należy zaliczyć m.in. możliwość przedostawania się zanieczyszczeń atmosferycznych do gleb i wód. Oddziaływaniem wtórnym jest m.in. kumulowanie w atmosferze zanieczyszczeń. Oddziaływania skumulowane nie występują.

2. Opinie właściwych organów.

Właściwymi organami, zgodnie z art.57 i 58 w/w ustawy są:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

Pismem z dnia 02.03.2010 r. Wójt Gminy Teresin przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z prośbą o zaopiniowanie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 01.04.2010 r. (znak: RDOŚ-14-WOOS-I-DC-7041-175/10) zaopiniował pozytywnie przedstawione dokumenty, nie wnosząc żadnych uwag.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny postanowieniem z dnia 23.03.2010 r. (znak: ZNS.711-19/10) zaopiniował ww. plan pozytywnie bez uwag.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami: projektem planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia oraz prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu.

W tej sprawie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Teresin, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (rozpowszechnienie obwieszczenia przez sołtysa na terenie wsi Paprotnia) zostało zamieszczone obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie od dnia ukazania się ogłoszenia nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie.

4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było wymagane i nie zostało przeprowadzone.

Prognoza oddziaływania na środowisko określa, że w wyniku realizacji ustaleń planu nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne.

5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Po wejściu w życie planu miejscowego skutki jego realizacji będą analizowane, zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady gminy, przeprowadza analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazuje się, aby w dokumencie tym oceniono czy przewidywane w prognozie skutki są zgodne z rzeczywistym stanem. W przypadku stwierdzenia negatywnych oddziaływań nieprzewidzianych w niniejszym dokumencie należałoby podjąć odpowiednie działania określone w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ w prognozie założono, iż przewidywane zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.

UCHWAŁA NR V/18/2011
RADY GMINY TERESIN

z dnia 14 lutego 2011 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO PAPROTNIA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XXXII/216/09 Rady Gminy Teresin z dnia 10 czerwca 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia, stwierdzając że niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” (Uchwała Nr II/01/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r.) Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębu ewidencyjnego Paprotnia obejmujący działki o nr ew. 29/1, 44/1 i 44/2, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje część obrębu ewidencyjnego Paprotnia obejmujący działki o nr ew. 29/1, 44/1 i 44/2, położone w północnej części gminy Teresin, w sąsiedztwie drogi krajowej nr 2 o łącznej powierzchni 12.05 ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji, uzupełnienia oraz propozycji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,
 - c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przyjętego Uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 luty 2006 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin dla części obrębu ewidencyjnego Paprotnia;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 14) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 15) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 16) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 17) **powierzchnia biologicznie czynna** - stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 18) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 19) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;

20) **obszar ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie np.: linii średniego napięcia, linii wysokiego napięcia, magistral gazowych w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;

21) **dopuszcza się** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. 1. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

- 1) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

§ 8. 1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1U- 4U	tereny zabudowy usługowej,
1PU- 2PU	tereny obiektów produkcyjno- usługowych,
1WS	teren wód powierzchniowych,
1KDD- 5KDD	tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9. 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) tereny obiektów produkcyjno- usługowych i zabudowy usługowej, wyznaczone planem, są kontynuacją istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi krajowej nr 2 (ul. Sochaczewska),
 - b) tereny te, są częścią dużej strefy rozwoju aktywności funkcji gospodarczych w tym obiektów produkcyjno- usługowych i usługowych, wyznaczonej w studium,
 - c) obszar rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych rozciąga się na zachód od terenów mieszkaniowo usługowych zlokalizowanych wzdłuż drogi krajowej nr 2 aż do północno-zachodniej granicy gminy;
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Teresin;
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;

5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenów nowoprojektowanych dróg linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 38 niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny U, PU, WS wyznacza rysunek planu.

§ 11. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu IWS i terenów przyległych do planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami PU i U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy obiektów małej architektury, budynków portierni oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
- 6) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonym planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na dużych powierzchniach elewacji. Dla terenów usługowych i produkcyjnych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 3) Forma budynków na terenach produkcyjnych i usług winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach np.: okładzin z naturalnych materiałów min.: cegły, kamienia.

§ 13. 1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 3) W terenach PU dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń murowanych pełnych lub z elementów prefabrykowanych;
- 4) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 5) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów do scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału oraz podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

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

§ 15. 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji zawsze znacząco oddziaływujących na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r.- (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi²⁾.

§ 16. 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.

§ 17. 1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) Ustala się zasadę przebudowy istniejącego systemu drenarskiego zapewniającą nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.

§ 18. 1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 19. 1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników;
- 3) Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu od strony drogi krajowej nr 2 (ul. Sochaczewska);
- 4) Ustala się wprowadzenie na terenie PU zieleni izolacyjnej w postaci dwóch szpalerów drzew i jednego szpaleru krzewów od strony terenów znajdujących się poza planem, a przeznaczonych w obowiązującym planie pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług;
- 5) Ustala się zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3 m² ;
- 6) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 7) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich

i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21. 1. W zakresie gospodarki odpadami:

Ustala się, że wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych³⁾).

Rozdział 6.

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

§ 23. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne⁴⁾.

2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - a) istniejącą drogę krajową nr 2 (ul. Sochaczewska) znajdującą się poza granicami planu,
 - b) drogi KDD wyznaczone ustaleniami niniejszego planu;
- 3) Ustala się, że do obsługi terenów 1PU, 2PU, 1U, 2U, 3U można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0 m;
- 4) Ustala się, że do obsługi terenu 4U można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 8.0 m;
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić plac do zawracania o minimalnych szerokościach 12,5 m x 12,5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁵⁾.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że w kierunku południowym obszar planu powiązany jest z drogą krajową nr 2 a w kierunku północnym (gmina Kampinos) z istniejącymi drogami gminnymi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø 160) i projektowanych sieci wodociągowych;

- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z § 10 rozporządzenia j/w.

§ 26. 1. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 3) Na terenach oznaczonych symbolem 1PU i 2PU stanowiących potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów przemysłowych, oraz dróg i parkingów o trwałej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych⁶⁾ ;
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2000 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. 1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, zasilaną z GPZ Teresin, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się budowę sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizację nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV dla których należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnątrzowych a 3mx2m dla stacji słupowych oraz w każdym przypadku należy zapewnić bezpośredni dojazd od drogi publicznej;
- 6) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu;
- 7) Ustala się, że szafki elektroenergetycznych należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 28. 1. Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

2. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

§ 29. 1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu 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) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 30. Ustala się zasady **zaopatrzenia w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła 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.

§ 31. 1. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na składowisko odpadów, na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi⁷⁾ ;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 3) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 32. 1. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Odległości zabudowy od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych regulują przepisy odrębne.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 33. Ustala się że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10.

§ 34. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

1. dla terenów objętych planem o symbolu PU, U– w wysokości 30%.
2. dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 35.

Oznaczenie terenu	1PU, 2PU
Powierzchnia	5,37 ha
1.	Przeznaczenie terenu
1)	Przeznaczenie podstawowe Tereny obiektów produkcyjno - usługowych; - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz opieki społecznej.
	Przeznaczenie uzupełniające - budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska, - tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne - dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000m ² , - dopuszcza się usługi wspomagające transport w zakresie obsługi i napraw samochodów.
2.	Zasady zagospodarowania

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- budowa budynków, - w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno - usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, należy na terenie przewidzieć zielone ekrany z dwóch szpalerów drzew i krzewów oraz zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, - 10.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 4KDD, - 10.0m od zachodniej granicy planu, - od ul. Sochaczewskiej znajdującej się po za granicą planu, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, - od linii rozgraniczającej teren drogi 5KDD zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych rysunkiem planu, - 5.0m od terenu 1WS, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 60%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 1.0.
c)	Wysokość budynków	- maksymalna wysokość budynków 30.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, - należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych.
d)	Kształt dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°;
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 5 000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	5 000 m ² .
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	50 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg gminnych 1KDD, 4KDD, 5KDD lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu. Ustala się zakaz lokalizowania bezpośrednich zjazdów z terenu 2PU na drogę krajową nr 2 (ul. Sochaczewska).
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowo - biurowych, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 1000m ² powierzchni użytkowej magazynów.

§ 36.

Oznaczenie terenu	1U, 2U, 3U
Powierzchnia	3,98 ha
1. Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej w tym usług rzemieślniczych, drobnej wytwórczości, usług obsługi komunikacji oraz usług handlu i gastronomii;
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- hotel, motel, pensjonat lub budynki z pokojami do wynajęcia.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	rozbudowa i budowa budynków;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczających tereny dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD, - od linii rozgraniczającej teren drogi 5KDD zgodnie z rysunkiem planu, - 25.0m od ul. Sochaczewskiej znajdującej się po za granicą planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, - 10.0 m od wschodniej granicy planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.5.
c)	wysokość budynków	- maksymalna wysokość budynków – 25.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	kształt dachów	- usługowych: dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych, nachylenie połaci dachowych 15° - 40°, dopuszcza się dachy mansardowe. - garaży: dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych, nachylenie połaci dachowych 15° - 40°.
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 31 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg gminnych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu. Ustala się zakaz lokalizowania bezpośrednich zjazdów z terenu 3U na drogę krajową nr 2 (ul. Sochaczewska).

b) Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsc postojowych. Maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym - 2.
-------------	---

§ 37.

Oznaczenie terenu		4U
Powierzchnia		0,80 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej w tym usług obsługi komunikacji – warsztaty remontowe (baza transportowo – samochodowa);
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- możliwość lokalizacji na działce jednego budynku mieszkalnego.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zachowanie, rozbudowa i budowa budynków.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 25.0m od ul. Sochaczewskiej znajdującej się po za granicą planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 35% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.45.
c)	wysokość budynków	- usługowych: maksymalna wysokość budynków usługowych – 12.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu. - mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji – 2 w tym poddasze użytkowe wliczone jako kondygnacja, maksymalna wysokość – 12,0m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m. - garażowych: maksymalna wysokość – 8,0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	kształt dachów	- usługowych: dachy jedno lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 10° - 40°, dopuszcza się dachy mansardowe. - mieszkalnych jednorodzinnych: dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 15° - 40°, dopuszcza się dachy mansardowe. - gospodarczych i garaży: dachy jedno lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 10° - 40°.
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu, podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

	działek	
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±10°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej nr 2 (ul. Sochaczewska) lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsc postojowych. Maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym - 2.

§ 38.

Oznaczenie terenu	1KDD – 5KDD
1.	Przeznaczenie terenu
1)	przeznaczenie podstawowe Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania
1)	Ogólne zasady zagospodarowania - tereny obejmują realizację elementów drogi (np.: jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ⁸⁾ , - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ⁹⁾ i określonych na rysunku planu.
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających 1KDD- szerokość drogi 20.00, 2KDD- szerokość drogi 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu, 3KDD- szerokość drogi 12.0m, zgodnie z rysunkiem planu, 4KDD- szerokość drogi 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu, 5KDD- szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

§ 39. Traci moc uchwała Nr XXV/169/08 z dnia 26 listopada 2008 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w odniesieniu do działek nr ewid. 29/1, 44/1 i 44/2 obręb Paprotnia.

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

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

§ 42. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Teresin.

¹⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.)

²⁾ Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

³⁾ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

- 4) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy
- 5) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
- 6) Prawo wodne, Rozporządzenie w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego
- 7) Ustawa o odpadach
- 8) Ustawa o drogach publicznych
- 9) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/18/2011
Rady Gminy Teresin
z dnia 14 lutego 2011 r.

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/18/2011
Rady Gminy Teresin
z dnia 14 lutego 2011 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia, w wyznaczonym terminie do dnia 22 stycznia 2011 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z póź. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Paprotnia należących do zadań własnych gminy:

1. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:
 - a) terenu przeznaczonego pod projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD;
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 lit. a obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty utwardzenia dróg. Koszty utwardzenia nie dotyczą drogi oznaczonej symbolem 1KDD.
- 3) Wykup terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt. 1, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałami nieruchomości dokonywanymi na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.
- 4) Budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
- 5) Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

2. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) **Sieć wodociągowa** – teren objęty niniejszym planem miejscowym posiada istniejącą sieć wodociągową przeprowadzoną w części południowej obszaru planem miejscowym Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł.
- 2) **Sieć kanalizacji sanitarnej** – w obszarze objętym planem nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie obszar objęty planem miejscowym położony jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych. Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni min. 2000 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

3. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN, SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN.

- 2) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.
- 3) Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

