

Teresin, 20 września 2011 r.

OBWIESZCZENIE

**o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin
obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj
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 geodezyjnego Teresin Gaj
Uchwałą Nr XI/81/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 16 września 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).

WÓJT
mgr Andrzej Maciejowski

Wywieszono na tablicy ogłoszeń
Urzędu Gminy Teresin

dn. 20.09.2011 r. JKM

Teresin, dn. 9 września 2011 r.

GKP 7321/8/04

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag i wniosków zgłoszonych do dokumentacji w związku z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj.

Zgodnie z art. 42 pkt 1 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.), wójt gminy rozpatruje uwagi i wnioski wniesione do dokumentacji w związku z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie składania uwag i wniosków, wskazanym w art. 39, ust. 1, pkt. 4, do dokumentacji, w związku z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, wniesiono:

- w terminie do dnia 28 marca 2011 r. osiem uwag. Uwaga dotycząca przeznaczenia dz. nr ewid. 138/37 w obrębie Teresin Gaj pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej została uwzględniona. Siedem uwag dotyczących sprzeciwu wobec lokalizacji na obszarze objętym planem miejscowym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² zostało uwzględnionych częściowo.
- w terminie do dnia 13 czerwca 2011 r. nie wpłynęła żadna uwaga.
- w terminie do dnia 26 sierpnia 2011 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Wójt Gminy Teresin
Inga Jędrzejewska



Teresin, dn. 19 września 2011 r.

GKP 7321/8/04

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 geodezyjnego Teresin Gaj.

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 geodezyjnego Teresin Gaj oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

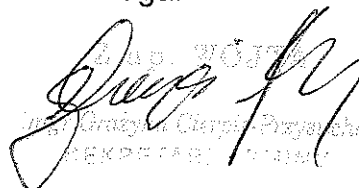
W tej sprawie stosowanie do art. 39, w/w ustawy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Teresinie, w lokalnej prasie, na stronie internetowej gminy Teresin w BIP-ie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (pismo skierowane do sołtysa wsi Teresin Gaj z prośbą o rozpowszechnienie na terenie wsi załączonego obwieszczenia) pojawiły się ogłoszenia i obwieszczenia Wójta Gminy Teresin informujące o przeprowadzaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 trzykrotnie do publicznego wglądu:

- w dniach od 24 stycznia 2011 r. do dnia 24 lutego 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 28 marca 2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie wpłynęło osiem uwag. Uwaga dotycząca przeznaczenia dz. nr ewid. 138/37 w obrębie Teresin Gaj pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej została uwzględniona. Siedem uwag dotyczących sprzeciwu wobec lokalizacji na obszarze objętym planem miejscowym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² zostało uwzględnionych częściowo.

- w dniach od 27 kwietnia 2011 r. do dnia 20 maja 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 13 czerwca 2011 r. zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

- w dniach od 13 lipca 2011 r. do dnia 4 sierpnia 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 26 sierpnia 2011 r. zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.


WÓJT GMINY
Teresin
SEKRETARZ GMINY

GKP 7321/8/04

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

Zakres podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, 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 z późn. zm.).

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Na podstawie analiz przeprowadzonych przez autorów Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego obejmującego część obrębu Teresin Gaj stwierdzono, że teren objęty planem charakteryzuje się wielością współwystępujących funkcji. W wyniku zróżnicowania użytkowania terenu, ustalenia planu w aspekcie oddziaływań na środowisko wynikających z ich realizacji można podzielić na grupy:

- tereny funkcjonujących obiektów oraz dróg głównych – oddziaływania znaczące negatywne minimalizowane działaniami wynikającymi z przepisów prawa w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, korzystania ze środowiska;
- tereny zdegradowane przemysłowe planowanych obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko po wcześniejszym przywróceniu właściwego stanu środowiska – oddziaływania pozytywne i oddziaływania znaczące negatywne minimalizowane działaniami wynikającymi z przepisów prawa w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, korzystania ze środowiska;
- tereny zdegradowane przemysłowe planowanych obiektów usługowych, mogących oddziaływać na środowisko – oddziaływania pozytywne i oddziaływania negatywne;
- tereny funkcjonującej zabudowy mieszkaniowej, usług sportu i rekreacji oraz oświaty i kultury, dróg gminnych i wewnętrznych, terenów budynków garażowych, stacji transformatorowych i stacji uzdatniania wody oddziałujące na środowisko w niewielkim stopniu – oddziaływania negatywne nieznaczące;
- tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej – oddziaływania negatywne nieznaczące o zasięgu lokalnym.

Planowane negatywne oddziaływanie na środowisko inwestycji wiąże się przede wszystkim z istniejącymi obiektami produkcyjnymi i usługowymi.

W ocenie autorów prognozy, do pozytywnych oddziaływań należy także uporządkowanie oraz rekultywacja terenu po byłej Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego. Pozytywne oddziaływania wystąpią także dla środowiska kulturowego, gdyż w planie ustala się zasady ochrony obiektów posiadających wartości historyczne.

Nie wystąpią negatywne oddziaływania na formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody, w tym na Europejską Sieć Ekologiczną Natura 2000, na żaden obszar włączony w tą sieć oraz na użytki ekologiczne „Teresin Gaj” i pomniki przyrody.

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 16.06.2009 r. Wójt Gminy Teresin przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz pismem z dnia 06.01.2010 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z prośbą o zaopiniowanie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 03.07.2009 r. (znak: RDOŚ-14-WOOS-I-IA-7041-1232/09) zaopiniował pozytywnie przedstawione dokumenty, nie wnosząc żadnych uwag.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 27.01.2010 r. (znak: ZNS.711-02/10) zaopiniował ww. plan pozytywnie z uwagą – określić warunki techniczne budowy budynków jednorodzinnych przy linii kolejowej Warszawa - Poznań.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj 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, na stronie internetowej gminy Teresin w BIP-ie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty (pismo skierowane do sołtysa wsi Teresin Gaj z prośbą o rozpowszechnienie na terenie wsi załączonego obwieszczenia) pojawiły się ogłoszenia i obwieszczenia Wójta Gminy Teresin informujące o przeprowadzaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 trzykrotnie do publicznego wglądu:

- w dniach od 24 stycznia 2011 r. do dnia 24 lutego 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 28 marca 2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie wpłynęło osiem uwag. Uwaga dotycząca przeznaczenia dz. nr ewid. 138/37 w obrębie Teresin Gaj pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej została uwzględniona. Siedem uwag dotyczących sprzeciwu wobec lokalizacji na obszarze objętym planem miejscowym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² zostało uwzględnionych częściowo.

- w dniach od 27 kwietnia 2011 r. do dnia 20 maja 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 13 czerwca 2011 r. zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

- w dniach od 13 lipca 2011 r. do dnia 4 sierpnia 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 26 sierpnia 2011 r. zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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.

Właściciele terenów i obiektów występujących na analizowanym terenie zobowiązani są do korzystania ze środowiska zgodnie z przepisami prawa. Proponuje się, aby w zakresie skutków ustaleń planu obserwowane były zmiany:

- jakości powietrza,
- sprawności rozwiązań gospodarki ściekowej,
- prawidłowości funkcjonowania gospodarki odpadami,
- klimatu akustycznego na granicach działek.

Obserwacje te mogą być prowadzone na podstawie dokumentów przygotowanych przez właścicieli terenów dla organów ochrony środowiska, danych uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska oraz ewentualnych wizji w terenie.



The image shows a handwritten signature in black ink over a faint, circular official stamp. The stamp contains text in Polish, including "Urząd Województwa Lubelskiego" (Voivodeship Office of Lublin) and "Lublin". The signature is written in a cursive style.

UCHWAŁA NR XI/81/2011
RADY GMINY TERESIN

z dnia 16 września 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Teresin Gaj

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.) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), Uchwały Nr XI / 68 / 04 Rady Gminy w Teresinie z dnia 8 października 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Teresin Gaj, gmina Teresin, stwierdzając że niniejszy plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębów geodezyjnych Teresin Gaj, zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obejmują część obrębów geodezyjnych Teresin Gaj z wyłączeniem terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na podstawie:

1. Uchwały Nr IV/32/99 Rady Gminy w Teresinie z dnia 18 maja 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 60 poz. 2084 z dnia 15 lipca 1999 roku).

2. Uchwały Nr VI/47/03 Rady Gminy w Teresinie z dnia 9 lipca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 260 poz. 6873 z dnia 9 października 2003 r.), w części dotyczącej dz. nr ewid. 138/12 w obrębie Teresin Gaj.

3. Uchwały Nr VIII/57/03 Rady Gminy w Teresinie z dnia 5 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz. U. Woj. Maz Nr 89 z dnia 18 kwietnia 2004 roku), w części dotyczącej dz. nr ewid. 138/17 w obrębie Teresin Gaj.

4. Uchwały Nr VIII/57/03 Rady Gminy w Teresinie z dnia 5 września 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz. U. Woj. Maz Nr 89 z dnia 18 kwietnia 2004 roku), w części dotyczącej dz. nr ewid. 138/33, 138/34, 138/35, 138/36 w obrębie Teresin Gaj.

§ 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,
 - granice strefy ochrony urbanistycznej zespołu zabudowy,
 - budynek objęty ochroną urbanistyczną,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

- b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji uzupełniających 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 lutego 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 dla części obrębu geodezyjnego Teresin Gaj w gminie Teresin o którym mowa w §1 uchwały;
- 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 Teresina, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisy odrębne** - 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 lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą występować elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które 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 terenu** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała,
- 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z bezpośrednią obsługą lokalnej zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej,

fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp;

- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, o powierzchni zabudowy nie większej niż 250m² ;
- 15) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 16) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 17) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 18) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 19) **powierzchnia biologicznie czynna** - stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 20) **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;
- 21) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 22) **zharmonizowaniu z otoczeniem** – należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy), z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak np. wysokość i inne wymiary, kształt dachu, artykulacja ścian, w sposób tworzący z obiektu nowopowstałego harmonijną całość z otoczeniem;
- 23) **obszarze 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;
- 24) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;
- 25) **zespółach garażowych** - należy przez to rozumieć, budowle przeznaczone dla nie mniej niż trzech samochodów osobowych, usytuowane w jednej linii zabudowy względem drogi lub dojazdu z której następuje wjazd do garaży.

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. 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, uzupełniającego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

1MN - 4MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1MN/U - 8MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
1MW - 4MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
1U - 5U	tereny zabudowy usługowej,
1U/P- 3U/P	tereny obiektów usługowo-produkcyjnych,
1US/UK	tereny sportu i rekreacji oraz oświaty i kultury,
1UKS	tereny obsługi usług komunikacji,
1P	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
1ZD - 3ZD	tereny ogrodów działkowych,
1ZP- 3ZP	tereny zieleni urządzonej,
1R/Z	teren rolniczy - teren istniejących łąk i zadrzewień,
1MNG - 2MNG	tereny przeznaczone pod budowę budynków garażowych,
1WS	teren istniejącego rowu melioracyjnego,
1KDG - 5KDG	tereny komunikacji, tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy głównej,
1KDZ	teren komunikacji, teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy zbiorczej,
1KDD- 13KDD	tereny komunikacji, tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDDp	teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDW	teren komunikacji, teren drogi wewnętrznej niepublicznej,
1K Dx- 2K Dx	tereny ciągów pieszo - jezdnych,
1KK- 2KK	tereny komunikacji kolejowej,
1E- 3E	tereny infrastruktury technicznej –stacje transformatorowe,
1W	tereny infrastruktury technicznej – wodociągi – teren stacji uzdatniania wody.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- a) Teren położony jest na południe od linii kolejowej Warszawa-Poznań oraz na północ od dworu i zespołu dworskiego (nr rej. 50 z dnia 08.11.1978 r. oraz nr rej. 612 z dnia 04.06.1962 r.),
- b) Miejscowości takie jak: Teresin, Paprotnia, Granice i Teresin Gaj znajdują się na trasie linii kolejowej Warszawa-Poznań i drodze krajowej Warszawa- Poznań i stanowią zespół osiedli o charakterze miejskim, który razem stanowi urbanistyczną całość. Obszar planu stanowi część tego zespołu,
- c) Głównym ciągiem komunikacyjnym na terenie planu jest droga powiatowa klasy głównej ul. Aleja XX-lecia, która jest równoległa do linii kolejowej, i do której podłączone są drogi gminne dojazdowe,
- d) W pobliżu planu znajdują się dwa przejazdy kolejowe.

Najbliższy na przedłużeniu drogi 1KDG.

Drugi przejazd kolejowy znajduje się na wschód od obszaru planu. Ulica Aleja XX- lecia na wschód od terenu opracowania łączy się z ulicą Szymanowską, która przecina linie kolejową. Ulica Szymanowska łączy się z drogą krajową nr 2 Warszawa- Poznań;

- 2) Plan przyjmuje adaptację istniejącego sposobu użytkowania terenu, ustalając zasady i warunki mające na celu ograniczenie konfliktów przestrzennych;
- 3) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Teresin;
- 4) 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;
- 5) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) Linie rozgraniczające tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami zostały wyznaczone:
 - 1KDG, 2KDG, 3KDG, 4KDG** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - 5KDG** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone z jednej strony granicami opracowania przebiegającymi osią drogi z drugiej strony granicami ewidencyjnymi działki stanowiącej drogę,
 - 1KDZ** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone z jednej strony granicami opracowania z drugiej poszerzeniem pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
 - 1KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2KDD, 5KDD** - linie rozgraniczające w części zostały wyznaczone zgodnie z granicami ewidencyjnymi drogi i dalej zgodnie z rysunkiem planu,
 - 7KDD** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi,
 - 1KDDp** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) Linie rozgraniczające tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami zostały wyznaczone:
 - 1KDW** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) Linie rozgraniczające tereny ciągów pieszo jezdnych oznaczonych symbolami zostały wyznaczone:
 - 1KDx, 2KDx** - linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne:
 - a) od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu,
 - b) od linii rozgraniczających wskazanych na rysunku planu i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się w terenach MN, MN/U, MW wysunięcie poza linię zabudowy: podestów wejściowych- max do szerokości 1.50 m;
- 4) Dla terenów oznaczonych symbolami P i U/P dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy obiektów małej architektury, budynków portierni oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾ ;

- 6) 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;
- 7) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej, jeżeli przepisy szczegółowe (Dział II) nie stanowią inaczej;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połączy dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków mieszkalnych jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 4) Ustala się dla wszystkich terenów kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji;
- 5) Dla terenów usługowych i produkcyjnych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach ale nie jaskrawych;
- 6) Forma budynków na terenach przemysłu i usług winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach estetycznych okładzin np.: z naturalnych materiałów m.in: cegły, kamienia.

§ 13. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia położone niezgodnie z ustaleniami planu mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przesłami z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 5) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów 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 potrzeby ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

- inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej na terenach zabudowy MN, MN/U, MW,
- przedsięwzięć realizowanych na terenach P i U/P,

- przedsięwzięć realizowanych na terenach U dla których raport może być wymagany a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na tereny sąsiednie- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 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. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) W terenie planu znajdują się: rów R-TA-28 i rurociąg R-T-A-27 Ø 0,8m, należące do urządzeń melioracji szczegółowej;
- 2) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu 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;
- 3) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 4) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych. Ponadto ustala się zachowanie pasa co najmniej 5m wzdłuż rowu, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 18. 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 właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych.

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

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Nakazuje się pielęgnację i ochronę drzew przed dewastacją;
- 3) Ustala się wprowadzenie nasadzeń zieleni o charakterze ozdobnym przy zabudowie jednorodzinnej;
- 4) Ustala się na terenach P, U i U/P obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej z co najmniej dwóch szpalerów drzew w sąsiedztwie z terenami MW, MN/U, ZD i US/UK;
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) Tereny zabudowy MN, MW w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 2) Tereny zabudowy MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 3) Wynikająca z działalności obiektów usługowych i produkcyjnych 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, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem ochrony

środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 4) Ustala się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować między pasem drogowym a linią zabudowy, oraz w sąsiedztwie terenów kolejowych.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Obszar objęty planem należy włączyć do gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.
- 2) Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:
 - a) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
 - b) 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. 1. Niniejszy plan obejmuje ochroną:

- 1) **zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych powstały w latach 1954 – 59**, znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem **3MW**;
- 2) **budynek stanowiący część dawnego zespołu folwarku Księcia Druckiego – Lubeckiego**, znajdujący się na terenie oznaczonym symbolem **3U/P**.

2. Zasady zagospodarowania terenów, na których znajdują się obiekty opisane w pkt. 1 są określone w § 38, § 42 niniejszej uchwały.

3. Na pozostałym terenie objętym planem nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską, ani zabytki archeologiczne i inne dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych)³⁾.

4. W terenie 13KDD występuje fragment zadrzewienia alejowego prowadzącego do zabytkowego założenia pałacowo- parkowego, zasady zagospodarowania są określone w § 53, niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP i R/Z ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

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

3. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZD – 3ZD obowiązuje ograniczenie sposobu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 46 niniejszej uchwały.

4. Na terenie oznaczonym symbolem W, w obrębie ujęć wody, obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej wynosząca 10 m; Zasady zagospodarowania tych terenów są określone w § 59 niniejszej uchwały.

5. Dla pozostałych terenów nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania.

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 nowo projektowanych dróg;
- 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi publiczne:
 - a) **KDG** - tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy głównej,

- 1KDG, 2KDG (Al. XX – lecia)- droga powiatowa nr 3830W,- wymaga modernizacji w zakresie urządzenia (utwardzenie i zagospodarowanie) oraz szerokości,
 - 3KDG- droga istniejąca wymaga modernizacji w zakresie szerokości,
 - 4KDG, 5KDG (Al. XX – lecia)- droga powiatowa nr 3831W, droga istniejąca, urządzona;
- b) **KDZ** - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej,
- 1KDZ - droga istniejąca, wymaga modernizacji w zakresie szerokości.
- c) **KDD** - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
- 2KDD, 3KDD - droga istniejąca wymaga modernizacji w zakresie szerokości i urządzenia (utwardzenie i zagospodarowanie),
 - 4KDD, 5KDD - (ul. Świętokrzyska), 7KDD- droga istniejąca wymaga modernizacji w zakresie szerokości i urządzenia (utwardzenie i zagospodarowanie),
 - 8KDD, 10KDD - drogi istniejące urządzone,
 - 9KDD (ul. Przemysłowa) - droga istniejąca w części urządzona, na fragmencie wymaga modernizacji w zakresie urządzenia (utwardzenie i zagospodarowanie),
 - 1KDD, 6KD- droga projektowana,
 - 13KDD - (Al. Ks. Druckiego Lubeckiego) - droga istniejącą, wymaga modernizacji w zakresie nawierzchni i utwardzenia;
- d) **KDDp** - tereny poszerzenia dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
- 1KDDp- projektowane poszerzenie, oraz drogi niepubliczne:
- e) **KDW**- tereny drogi wewnętrznej niepublicznej,
- 1KDW - droga istniejącą- wg stanu istniejącego;
- f) **KDx** - teren ciągów pieszo-jezdnych,
- 1KDx, 2KDx - tereny istniejących ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §51- 56 niniejszej uchwały;
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (o wymiarach 5.0 x 5.0 m i 10.0 x10.0 m) zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
- 10.0 m - dla terenów MN dla obsługi powyżej 8 działek,
dla terenów MN/U dla obsługi powyżej 4 działek,
 - 8.0 m - dla terenów MN dla obsługi poniżej 8 działek,
dla terenów MN/U dla obsługi poniżej 4 działek,
 - 5 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN,
 - 8.0m - dla terenów MW i ZD,
 - 10.0m- dla pozostałych terenów;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć dwustronne połączenie z drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości takiego połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 x 12.5 m;
- 7) Adaptuje się istniejącą szerokość ciągów pieszo-jezdnych 1KDx, 2KDx jako wystarczającą do obsługi komunikacyjnej działek budowlanych.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest na następujących połączeniach:
 - a) ku północy – droga 1,2KDG (droga powiatowa nr 3830W- Al. XX- lecia) do drogi krajowej nr 2, relacji Warszawa – Poznań;
 - b) ku zachodowi– przedłużenie drogi gminnej nr 380836W (Al. XX - lecia) przez miejscowości Elżbietów i Szymanów, do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec;
 - c) ku wschodowi – istniejącym przedłużeniem drogi 5KDG powiatowej (nr 3831W- Al. XX - lecia) przez miejscowość Teresin:
 - poprzez ul. O. M. Kolbe - do drogi krajowej nr 2, relacji Warszawa – Poznań,
 - poprzez ul. Szymanowską oraz drogę powiatową nr 3831W - do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Teresinie Gaju;
- 2) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego niniejszym planem z istniejących (Ø225, Ø100, Ø160) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) ustala się zasady rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i planowanych dróg;
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 26. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami **U/P, P, U** zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, powierzchniowych cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych;
- 2) obszar objęty planem w części posiada istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej; ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami **U/P, P, U** ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami **U/P, P, U** ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi o trwałej nawierzchni bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. rowów melioracyjnych) wymagają oczyszczenia w urządzeniach sanitarnych;
- 5) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku ich odpływu;
- 6) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 27. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) w obszarze objętym niniejszym planem znajdują się istniejące sieci NN i SN oraz stacje transformatorowe;
- 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN);
- 3) ustala się zasadę budowy sieci NN wzdłuż istniejących lub projektowanych dróg;
- 4) dopuszcza się przebudowę linii energetycznych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno-drogowego. Dopuszcza się skablowanie linii energetycznej;

- 5) działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych (linii 15kV w pasie szerokości 15 m wyznaczonym symetrycznie względem osi linii), wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania, uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych⁵⁾;
- 6) wszelkie działania inwestycyjne związane z siecią energetyczną w obszarze dróg wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 7) niniejszy plan wyznacza tereny przeznaczone pod lokalizację stacji transformatorowych oznaczone symbolami 1E, 2E i 3E (ustalenia dotyczące w/w terenów są określone w § 58 niniejszej uchwały);
- 8) w przypadku zaistnienia konieczności zlokalizowania stacji transformatorowej dodatkowo w miejscach innych niż wyznaczone w niniejszym planie ustala się możliwość lokalizowania słupowych stacji transformatorowych na istniejących i projektowanych słupach sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 10) dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3 m x 2 m;
- 11) dopuszcza się modernizację i przebudowę kolidujących z projektowanymi inwestycjami sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem i na warunkach odpowiedniego zakładu energetycznego;
- 12) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne.

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

2. Dopuszcza się modernizację i przebudowę kolidujących z projektowanymi inwestycjami sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy :

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą w ul. Alei XX- lecia sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazu przewodowego 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.

§ 30. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 31. 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) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy.

Rozdział 9.

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

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.

§ 33. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynikającego z uchwalenia planu:

1. dla terenów o symbolach MN, MW, MN/U – w wysokości 20%.
2. dla terenów o symbolach U, U/P, P w wysokości 30%.
3. dla pozostałych terenów 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.

§ 34.

Oznaczenie terenu	1MN – 2MN	
Powierzchnia	0,64ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
1)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i 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	- Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, - Dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, - Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych na warunkach określonych w § 24 niniejszej uchwały.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, b) działka może być zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym, c) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub w odległości 1.50 m od granicy w przypadku gdy ściana budynku przylegająca do granicy spełnia warunki przepisów odrębnych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.00 m od ul. Guzowskiej leżącej poza planem, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 8.50 m od ciągu pieszo- jezdni 1KDx, - 8.00 m od drogi 5KDG.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie więcej niż 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60% pow. działki, - max intensywność zabudowy – 0.35.
c)	wysokość budynków	mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m. - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość - 7.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,80 m, ▪ maksymalna wysokość wrót garażowych - 2.60m.
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
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, - 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, - 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	650 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20.0 m,
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	w nawiązaniu do przebiegu istniejących granic 90 ° ±20°;
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	650 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20.0 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej jednego miejsca parkingowego dla samochodu osobowego w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu	3MN- 4MN	
Powierzchnia	6,28 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej)
1)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i 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	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów jako terenów rolniczych; Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych na warunkach określonych w § 24 niniejszej uchwały;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, b) działka może być zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym, c) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub w odległości 1.50 m od granicy w przypadku

		gdy ściana budynku przylegająca do granicy spełnia warunki przepisów odrębnych, d) Dla terenu 3MN położonego w bliskiej odległości od linii kolejowej, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną budynków, która zapewni dotrzymanie wartości dopuszczalnych wartości hałasu określonych w Polskich Normach dotyczących ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.00 m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych 5KDD, 6KDD, 7KDD, - 10.00 m od linii rozgraniczających teren drogi dojazdowej 13KDD, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - max intensywność zabudowy – 0.35.
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m. - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość - 6.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,30 m, ▪ maksymalna wysokość wrót garażowych -2.60m.
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
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, - 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, - 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, - proponowane linie podziałów wewnętrznych są określone na rysunku planu.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20.0 m, - dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki w przypadku podziału istniejącej działki o szerokości mniejszej niż określona powyżej, bez możliwości jej zmniejszenia z zachowaniem pozostałych parametrów i warunków określonych niniejszą uchwałą.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	w nawiązaniu do przebiegu istniejących granic 90 ° ±20°.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20.0 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90 ° ±20°

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej jednego miejsca parkingowego dla samochodu osobowego w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN/U- 8MN/U
Powierzchnia		8,17 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej definiowanej w § 5 ust.1 pkt. 14. budynki mieszkalne jednorodzinne z możliwością lokalizowania pomieszczeń usługowych,
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urzędnia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,- zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się na terenach 1MN/U i 2MN/U utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów jako terenów rolniczych; dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych na warunkach określonych w § 24 niniejszej uchwały;
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi;
	2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - linie zabudowy od terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku.
	parametry zabudowy działki budowlanej	Dla terenów 1, 2, 4- 8MN/U: - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, - max intensywność zabudowy –0.5. Dla terenów 3MN/U: - powierzchnia zabudowy nie więcej niż 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 33% pow. działki, - max intensywność zabudowy – 0.45.
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m;
		- budynków usługowych: ▪ maksymalna wysokość - 10.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu; - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość - 7.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,80 m.
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie.
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	zasady i warunki	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po

	podziałów	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.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	Dla terenów 1, 2, 4- 8MN/U: - 1200 m ² . Dla terenów 3MN/U: - 600 m ² . Ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	22 m.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	Dla terenów 1, 2, 4- 8MN/U: - 1200 m ² . Dla terenów 3MN/U: - 600 m ² . Ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	22 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	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	Parkingi	- Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej jednego miejsca parkingowego dla samochodu osobowego w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny; - W przypadku zaistnienia usług na terenie należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1MW- 2MW
Powierzchnia		0,22 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- Dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku, - Dopuszcza się lokalizację garaży dla mieszkańców oraz budynków gospodarczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, b) działka może być zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym, c) w terenie 2MW dopuszcza się modernizację budynku w obrysie ścian zewnętrznych, d) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1.50 m od granicy w przypadku gdy: •ściana budynku przylegająca do granicy spełnia warunki przepisów odrębnych, •szerokość działki wynosi 9.0-16.0 m.

2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 4.00 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDW, - 5.00 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDW, - 6.00 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 10.00m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KDG, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> ▪sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - max powierzchnia zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> 1MW- 35% pow. działki, 2MW- 45% pow. działki. - min. powierzchnia biologicznie czynna na działce: <ul style="list-style-type: none"> 1MW- 34% pow. działki, 2MW- 17% pow. działki. - max intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> 1MW- do 1.4, 2MW- do 1.8.
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkaniowych wielorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość - 14.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu. - gospodarczych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna wysokość - 6.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> - Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - Dopuszcza się dachy mansardowe, - Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	Zasady i warunki podziałów	<p>Ustala się możliwość podziału terenów przy spełnieniu następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wielkość i kształt działek po podziale dostosowane będą do potrzeb związanych z przeznaczeniem terenów określonym niniejszym planem, - wartości użytkowe części powstałych w wyniku podziału będą zgodne z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem, - 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, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu.
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek	<p>Dla terenów 1 MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1200 m². <p>Dla terenów 2 MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 900 m². <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</p>
c)	Minimalne fronty nowo wydzielonych działek	18 m.
d)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek	<p>Dla terenów 1 MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1200 m². <p>Dla terenów 2 MW:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 900 m².
b)	Minimalne fronty nowo wydzielonych działek	18 m
c)	Kąt położenia	90° ±20°

	granic działek w stosunku do pasa drogowego	
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg wewnętrznych i publicznych znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Należy zapewnić liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku. W przypadku zaistnienia usług na terenie należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		3MW
Powierzchnia		0,94 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku. Dopuszcza się lokalizację garaży dla mieszkańców oraz budynków gospodarczych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 3MW, znajduje się zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych powstałych w latach 1954 - 59, który niniejszy plan obejmuje ochroną. Ochrona budynków polega na zachowaniu następujących zasad: - maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy wynosi 12 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,20 m, - dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 20° - 45°, - zakazuje się wyburzenia istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie oznaczonym symbolem 3MW, - w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków (lub ich części), o których mowa w niniejszym ust., nakazuje się: wykonanie pokrycia dachu z dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni lub brązu oraz zastosowanie tynku elewacji zewnętrznych w pastelowych odcieniach żółci.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- linie zabudowy od terenów dróg: 9KDD, 10KDD, 2KDx zgodnie z rysunkiem planu, - linie zabudowy od terenu ZPZ zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- max powierzchnia zabudowy 50% - pow. działki, - min. powierzchnia biologicznie czynna na działce- 18% pow. działki, - max intensywność zabudowy 1.5.
c)	Wysokość budynków	- mieszkaniowych wielorodzinnych: ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3 - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, ▪ maksymalna wysokość - 14.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu. - gospodarczych i garaży na samochody osobowe: ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych -1- w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, ▪ maksymalna wysokość - 6.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	- Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - Dopuszcza się dachy mansardowe, - Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;

e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	Zasady i warunki podziałów	Ustala się możliwość podziału terenów przy spełnieniu następujących warunków: - wielkość i kształt działek po podziale dostosowane będą do potrzeb związanych z przeznaczeniem terenów określonym niniejszym planem, - wartości użytkowe części powstałych w wyniku podziału będą zgodne z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem, - 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, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu.
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek	- 490 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielonych działek	20 m.
d)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek	490 m ²
b)	Minimalne fronty nowo wydzielonych działek	20 m
c)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącego ciągu 2KDx i dróg publicznych znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Należy zapewnić liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku. W przypadku zaistnienia usług na terenie należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych.

§ 39.

Oznaczenie terenu	4MW	
Powierzchnia	2,39 ha	
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - budynki techniczne i zespoły garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynku.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, - lokalizacja budynków garażowych w granicy działki lub z dopuszczeniem przybliżenia do granicy na 1.5m,

		<ul style="list-style-type: none"> - lokalizacja budynków w jednym zespole garażowym o takich samych parametrach (gabarytach): długość, wysokość, kąt nachylenia dachu, - Postuluje się aby ww. budynki garażowe miały jednolitą kolorystykę: odcienie szarości, zieleni i brązu, - ustala się jednakowe wrota dla wszystkich nowo powstających garaży.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - linie zabudowy od terenu drogi: 4KDG, zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> - max powierzchnia zabudowy - 20% pow. działki, - min. powierzchnia biologicznie czynna na działce- 64% pow. działki, - max intensywność zabudowy 0.6. <p>parametry dla szeregowych zespołów garażowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max powierzchnia zabudowy na działce - do 70% powierzchni działki, - min powierzchnia biologicznie czynna na działce - nie mniej niż 30% pow. działki, - max intensywność zabudowy 0.7.
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkaniowych wielorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 4, ▪ maksymalna wysokość- 14.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu. - technicznych i garaży na samochody osobowe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych -1, ▪ maksymalna wysokość- 6.0m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> - Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - Dopuszcza się dachy mansardowe; - Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach technicznych lub garażowych;
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	Zasady i warunki podziałów	<p>Ustala się możliwość podziału terenów przy spełnieniu następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wielkość i kształt działek po podziale dostosowane będą do potrzeb związanych z przeznaczeniem terenów określonym niniejszym planem, - wartości użytkowe części powstałych w wyniku podziału będą zgodne z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem, - 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, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu.
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 2000 m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i szeregowych zespołów garażowych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielonych działek	<ul style="list-style-type: none"> 25 m, - ustalenia minimalnych frontów działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb poszczególnych garaży.
d)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek	2000 m ²
b)	Minimalne fronty nowo wydzielonych	25 m

	działek	
c)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Należy zapewnić liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – nie mniejszą niż ilość mieszkań w budynku. W przypadku zaistnienia usług w terenie należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych.

§ 40.

Oznaczenie terenu		2U- 5U
Powierzchnia		2,66 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska. Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych prac budowlanych obiektów niespełniających warunków określonych w niniejszej uchwale, a oznaczonych na rysunku planu jako obiekty istniejące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - linie zabudowy zostały zwymiarowane i naniesione na rysunku planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- max powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej - 40% pow. działki, - max intensywność zabudowy 0.90 dla terenu 4U - max powierzchnia zabudowy - do 60% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej - 30% pow. działki, - max intensywność zabudowy 1.6;
c)	Wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3, -maksymalna wysokość - 15.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.80 m w stosunku do poziomu terenu;
d)	Kształt dachów	Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
e)	Kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12,
f)	Ogrodzenia	Zakaz ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów wypełniających przesła, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13;
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, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu podziały, wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana niżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, - 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	1200 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

	działek	
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m,
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1200 m ² ,
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Na terenach zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych.

§ 41.

Oznaczenie terenu	1U
Powierzchnia	0,73 ha
1.	Przeznaczenie terenu
1)	przeznaczenie podstawowe Teren zabudowy usługowej
2)	przeznaczenie dopuszczalne Dopuszcza lokalizację bocznic kolejowej, Składy, magazyny.
2.	Zasady zagospodarowania
1)	Ogólne zasady zagospodarowania - Szczegółowe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe oraz ich usytuowanie określają przepisy odrębne, a także ustalenia Polskich Norm, - Warunki techniczne budynków znajdujących się na obszarze kolejowym określają przepisy odrębne, - Ustala się: •ochronę wartościowego drzewostanu, •zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rowu melioracyjnego;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - linie zabudowy zostały zwymiarowane i naniesione na rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej - max powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej - 35% pow. działki, - max intensywność zabudowy 0.60.
c)	Wysokość budynków - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2, - maksymalna wysokość - 10.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.80 m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	Kolorystyka Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.
f)	Ogrodzenia Zakaz ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów wypełniających przesłta, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13. Od strony z terenami WS ustala się stosowanie ogrodzeń pełnych np. drewnianych z zakazem stosowania ogrodzeń

		betonowych i z blachy.
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, - adaptuje się istniejące, przed wejściem w życie planu podziały, wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana niżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, - 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	1200 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m,
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1200 m ² ,
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m,
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz z linii kolejowej znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Na terenach zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca parkingowe na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych.

§ 42.

Oznaczenie terenu	1U/P- 3U/P
Powierzchnia	5,80 ha
1.	Przeznaczenie terenu
1)	Przeznaczenie podstawowe - Tereny obiektów usługowo- produkcyjnych - tereny obiektów usługowych oraz produkcyjnych, usługi z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz innych o podobnym charakterze. Przeznaczenie uzupełniające Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne Dopuszcza się lokalizację obiektów handlu, handlu hurtowego, obiektów gastronomicznych.
2.	Zasady zagospodarowania
1)	Ogólne zasady zagospodarowania - Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych prac budowlanych obiektów niespełniających warunków określonych w niniejszej uchwale, a oznaczonych na rysunku planu jako obiekty

		<p>istniejące.</p> <p>- 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. Na terenie oznaczonym symbolem 3 U/P znajduje się budynek stanowiący część dawnego zespołu folwarku Księcia Druckiego – Lubeckiego, który niniejszy plan obejmuje ochroną. Ochrona budynku polega na zachowaniu następujących zasad:</p> <p>- zakazuje się zmiany formy dachu budynku;</p> <p>- w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynku (lub jego części) nakazuje się: wykonanie pokrycia dachu z dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni lub brązu oraz zastosowanie tynku elewacji zewnętrznych w odcieniach bieli;</p> <p>- na elewacjach zewnętrznych zakazuje się zastosowanie okładziny z blachy lub PCW;</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<p>- 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,</p> <p>- linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>- w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	<p>Dla terenów 1U/P, 3U/P:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max powierzchnia zabudowy do 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 15% pow. działki, - max intensywność zabudowy 1.0. <p>Dla terenów 2U/P:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max powierzchnia zabudowy do 60%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 6% pow. działki, - max intensywność zabudowy 1.0.
c)	Wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna wysokość –15.0 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°,
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12,
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13;
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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	<ul style="list-style-type: none"> - 1U/P, 3U/P- 1500 m² - 2U/P- 3000 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	45 m
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1U/P, 3U/P- 1500 m ² 2U/P- 3000 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	45 m
c)	kąt położenia	90° ±20°

	działek w stosunku do pasa drogowego	
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z dróg publicznych istniejących i projektowanych lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
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 500m ² powierzchni użytkowej magazynów.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1US/UK
Powierzchnia		3,0 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny sportu i rekreacji oraz oświaty i kulturybudynki i urządzenia sportu i rekreacji, zamieszkania zbiorowego - hotel
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi handlu i gastronomii jako powierzchnie sprzedaży w budynkach przeznaczenia podstawowego
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych prac budowlanych obiektów niespełniających warunków określonych w niniejszej uchwale, a oznaczonych na rysunku planu jako obiekty istniejące.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m - od linii rozgraniczającej drogę 11KDD, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 5.0m- od linii rozgraniczającej drogę 5KDG, - 8.0m- od linii rozgraniczającej drogę 5KDG;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- max powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej - 40% pow. działki, - max intensywność zabudowy 1.2.
c)	Wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3, - maksymalna wysokość - 15.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.80 m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°
e)	Kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12.
f)	Ogrodzenia	Zakaz ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów wypełniających przesła, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13.
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 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	3000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40 m
d)	kąt położenia działek	90° ±20°

	w stosunku do pasa drogowego	
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	3000 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie lokalizacji własnej działki w liczbie nie mniejszej niż 10 miejsc.

§ 44.

Oznaczenie terenu		IUKS
Powierzchnia		0,66 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	- Teren obsługi usług komunikacji - w tym stacje paliw, parkingi, teren usług gastronomicznych, zamieszkania zbiorowego typu: motele, usługi handlu z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną oraz zielenią i istniejącymi wodami.
	Przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia małej architektury, komunikacji, szpalerów zieleni izolacyjnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zachowanie wartościowego drzewostanu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
b)	Parametry zabudowy działki (dotyczy tylko działek nie przeznaczonych na obsługę techniczną samochodów)	- max powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki, - max intensywność zabudowy – 0.50;
c)	Wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 3, - maksymalna wysokość - 25.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu;
d)	Kształt dachów	Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°
e)	Kolorystyka	Kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów wypełniających przęsła, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	3000 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych	40 m.

	działek	
c)	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, - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, definicje dostępu do drogi publicznej określają przepisy odrębne.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	3000 m ²
b)	Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	40 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z dróg gminnych.
b)	Parkingi	W granicach terenu nakazuje się organizację miejsc parkingowych dla samochodów na co najmniej 30%-tach terenu. Dla terenu należy przyjąć minimalny wskaźnik na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku 5 miejsc parkingowych.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1P
Powierzchnia		9,61 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług w szczególności obsługi komunikacji (staje paliw), obiektów handlu o powierzchni do 500m ² z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej.
2. Zasady zagospodarowania		
1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)		
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- linie zabudowy zostały zwymiarowane i naniesione na rysunku planu, - 8.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: ▪sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- max powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 23% pow. działki, - max intensywność zabudowy 1.0.
c)	Wysokość budynków	- maksymalna wysokość budynków – max 15.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.70 m w stosunku do poziomu terenu, - należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych;
d)	Kształt dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 45°;
e)	Kolorystyka	Zgodnie z § 12.
f)	Ogrodzenia	Zgodnie z § 13.

2) 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	5000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	5000 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg gminnych istniejących i projektowanych lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu. Drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0m.
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 500m ² powierzchni użytkowej magazynów, Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu P.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1ZD – 3ZD
Powierzchnia		1,09 ha
1. Przeznaczenie terenu		
	przeznaczenie podstawowe	Tereny ogrodów działkowych – Pracownicze ogrody działkowe zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi pracowniczych ogrodów działkowych. Obszar gruntu rolnego podzielony na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe, służący do prowadzenia upraw ogrodowych oraz do wypoczynku użytkowników działek i innych osób.
1)	przeznaczenie uzupełniające	Na terenach ZD dopuszcza się lokalizację: - urządzeń komunikacji kołowej i pieszej dla potrzeb lokalnych, w tym drogi wewnętrzne oraz miejsca postojowe związane z obsługą ogrodów działkowych, - altan, budynków gospodarczych i budynków administracyjno-socjalnych, - urządzeń rekreacyjnych, - obiektów i urządzeń małej architektury, - urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - zieleni urządzonej.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zachowanie: - istniejącej roślinności drzewiastej, - zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rowu melioracyjnego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- linie zabudowy zostały zwymiarowane i naniesione na rysunku planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg (również dróg wewnętrznych) nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej, ▪ elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wykuszów, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza linię zabudowy - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazd.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- max powierzchnia zabudowy na działce - do 10% powierzchni działki, - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 80% pow. działki , - max intensywność zabudowy - 0.2.
c)	wysokość budynków	- gospodarczych, administracyjno – socjalnych, altan: ▪ maksymalna wysokość - 6.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku.
d)	kształt dachów	Dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;
e)	kolorystyka	Ustala się, że obiekty budowlane (altany, zadaszenia, pomieszczenia gospodarcze), które powstaną na ww obszarze będą wykonane w sposób staranny i z materiałów estetycznych. Ustala się aby ww. obiekty miały jednolitą kolorystykę min.: w odcieniach zieleni i brązu. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach kolorów jaskrawych.
f)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
3)	Szczegółów zasady podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	wielkość indywidualnej działki max 400 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	18 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	zasady i warunki podziałów	każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
e)	Zasady określone w § 46 pkt. 2 ppkt. 3a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o szerokości 10.0 m, w przypadku dróg dojazdowych do max 6 działek dopuszcza się dojazd lub drogę o szerokości 6.0 m.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia min.1 miejsca postojowego - dla 5 działek/ ogródków działkowych.

§ 47.

Oznaczenie terenu	1ZP- 3ZP	
Powierzchnia	1,18 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni urządzonej - nasadzenia zieleni wysokiej (krzewów i drzew z wyjątkiem egzemplarzy żeńskich, odmian topoli) oraz zieleni niskiej o charakterze ozdobnym i izolacyjnym, z wykluczeniem zabudowy.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Lokalizacja obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu– w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem

		terenów zieleni, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Nakazuje się ochronę przed dewastacją i pielęgnacją istniejącego drzewostanu i roślinności, - Ustala się uzupełnienie istniejącego drzewostanu i pozostałej roślinności, nowymi nasadzeniami, - Zakaz lokalizacji parkingów. - Na terenie ZZP ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w celu właściwego wyeksponowania podlegających ochronie budynków wielorodzinnych znajdujących się w terenie 3MW.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1R/Z
Powierzchnia		1,18ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy - tereny istniejących łąk i zadrzewień
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk, tereny zadrzewień wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 49.

Oznaczenie terenu		1WS
Powierzchnia		0,18ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren istniejącego rowu melioracyjnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
a)	Dopuszcza się możliwość przebudowy, przykrycia lub wykonania przejazdu przez rów. Zagospodarowanie terenu zgodnie z § 17.	

§ 50.

Oznaczenie terenu		1MNG- 2MNG
Powierzchnia		0,71ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny przeznaczone pod budowę budynków garażowych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zespół garaży indywidualnych, składających się z parterowych boksów garażowych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- linie zabudowy zostały zwymiarowane i naniesione na rysunku planu. - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia od strony dróg (również dróg wewnętrznych) nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- max powierzchnia zabudowy na działce - do 70% powierzchni działki, - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 30% pow. działki, - max intensywność zabudowy 0.7;
c)	wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji-1, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku wynosi 0,80 m, - maksymalna wysokość wrót garażowych -2.60m.
d)	kształt dachów	dachy płaskie
e)	kolorystyka	- Ustala się, że obiekty garażowe, które powstaną na ww obszarze będą wykonane w sposób staranny i z materiałów estetycznych,

		- Ustala się aby ww. obiekty miały jednolitą kolorystykę min.: w odcieniach szarości, zieleni i brązu, - Ustala się jednakowe wrota dla wszystkich nowo powstających garaży.
f)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13.
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	wielkość indywidualnej działki max. 30 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	3,25 m
c)	zasady i warunki podziałów	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70 ^o do 90 ^o , - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony 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 podanych wyżej;
d)	Zasady określone w § 50 pkt. 2 ppkt. 3a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	wielkość indywidualnej działki 30 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	3,25 m
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o szerokości 10.0 m.

§ 51.

Oznaczenie terenu	1KDG- 5KDG
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy głównej
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ⁶⁾ i określonych na rysunku planu, - Zabrania się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3 m ² , - Ustala się ochronę istniejącego krzyża znajdującego się w terenie 3KDG oraz możliwie maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, w przypadku kolizji z nowo projektowanym pasem drogowym dopuszcza się przeniesienie krzyża;
2) szerokość pasa pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających	1KDG- teren drogi o szerokości 19.0m zgodnie z rysunkiem planu, 2KDG, 3KDG, 4KDG- szerokości zgodnie z rysunkiem planu, 5KDG- w granicy planu szerokość zgodnie z rysunkiem planu- od osi drogi do północnej granicy drogi. Teren drogi o łącznej szerokości zgodnej z granicami ewidencyjnymi działki drogi.

§ 52.

Oznaczenie terenu	1KDZ
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy zbiorczej
2. Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - Dopuszcza się realizację w pasie drogowym sieci i przyłączy infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ⁷⁾ oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi, - Ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ⁶ i określonych na rysunku planu,- Ustala się ochronę istniejącej kapliczki oraz możliwe maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, w przypadku kolizji z nowo projektowanym pasem drogowym dopuszcza się przeniesienie kapliczki, - Zabrania się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3 m ² ;
2)	szerokość pasa pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających	1KDZ Teren drogi o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§ 53.

Oznaczenie terenu		1KDD – 13KDD
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 wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ⁷ , - ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ⁶ i określonych na rysunku planu, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp., - wprowadza się ochronę istniejącego zadrzewienia alejowego, znajdującego się w terenie 13KDD, wraz z wykonaniem niezbędnych uzupełnień jako działań rewaloryzacyjnych, - zabrania się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3 m ² ;
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	2KDD Teren drogi o szerokości wg. stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu, 3KDD Teren drogi o szerokości 12.00m zgodnie z rysunkiem planu, 10.0m- dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 6KDD, 7KDD, 1KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD Tereny dróg o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

§ 54.

Oznaczenie terenu		1KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje 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 ⁷ , - ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ⁶ i określonych na rysunku planu, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	Terren poszerzenia o szerokości 3.0m - łączna szerokość drogi 10.0m.

§ 55.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Terren komunikacji, teren drogi wewnętrznej niepublicznej,

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację wybranych elementów drogi np.: (jezdnię, jednostronny chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ⁷ , - ustala się stosowanie narożnych ścieżek liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ⁶ i określonych na rysunku planu, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp., - Zabrania się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3 m ² ;
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KDW - teren drogi o szerokości zgodnej z granicami ewidencyjnymi działki stanowiącej drogę.

§ 56.

Oznaczenie terenu		1KDx-2KDx
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny ciągów pieszo-jezdnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i infrastruktury technicznej,
2)	szerokość pasa pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających	1KDx, 2KDx- szerokość zgodna z rysunkiem planu.

§ 57.

Oznaczenie terenu		1KK-2KK
Powierzchnia		3,58 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji kolejowej
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Teren komunikacji kolejowej obejmuje realizację wszystkich elementów linii kolejowych (budynków, budowli kolejowych, bocznic kolejowych, dróg i innych w rozumieniu przepisów odrębnych), usytuowanych na obszarze kolejowym, służących do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej, - Szczegółowe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe oraz ich usytuowanie określają przepisy odrębne, a także ustalenia Polskich Norm, - Warunki techniczne budynków znajdujących się na obszarze kolejowym określają przepisy odrębne, - Ustala się ochronę oraz uzupełnienie istniejącego szpaleru drzew wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem 1KK. Szpaler drzew objęty ochroną oznaczono na rysunku planu symbolem - piktogramem szpalerów drzew do szczególnej ochrony;

§ 58.

Oznaczenie terenu		1E- 3E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Terren infrastruktury technicznej- stacje transformatorowe
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
2)	- ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych, 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m.	

§ 59.

Oznaczenie terenu	1W
--------------------------	-----------

Powierzchnia		0,23 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej- wodociągi
	przeznaczenie uzupełniające	- teren stacji uzdatniania wodybudynki oraz urządzenia techniczne związane z obsługą terenu stacji uzdatniania wody;
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie w obrębie ujęć wody, obowiązuje strefa ochrony bezpośredniej wynosząca 10 m. Granice strefy ochrony bezpośredniej oznaczono na rysunku planu symbolem;
		a) na terenie strefy zabrania się: - użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody, - wykonywania wierceń i odkrywek, - gromadzenia ścieków i składania odpadów, które mogą zanieczyszczać wody, - wznoszenia urządzeń i wykonywania robót, które mogą zmniejszać przydatność wody lub wydajność ujęć wody; b) na terenie strefy ochrony bezpośredniej należy: - odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody, - zagospodarować teren zielenią, - odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody, - teren strefy ochrony bezpośredniej należy ogrodzić i oznakować wg przepisów odrębnych; c) wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony - bezpośredniej ujęć wody należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Parkingi	Ustala się obowiązek lokalizacji 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego w granicach terenu.

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 60. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

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

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

-
- ¹⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 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 Pracy i Polityki Socjalnej w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- ⁶⁾ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
- ⁷⁾ Ustawa o drogach publicznych

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/81/2011
Rady Gminy Teresin
z dnia 16 września 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu w skali 1:1000

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

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj zgłoszonych zostało następujących siedem uwag, które nie zostały uwzględnione w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/8/04 z dnia 12 kwietnia 2011 roku:

- 1) uwaga wniesiona przez: Panią Ewę Dębską (zam. ul. Szymanowska 19, 96-515 Teresin), Pana Ryszarda Kacprzaka (zam. Stare Paski 25, 96-515 Teresin), Panią Danutę Olejnik (zam. Granice, ul. Świerkowa 8, 96-515 Teresin), Panią Ewę Sobota (zam. Pawłówek 17, 96-516 Szymanów), Panią Halinę Ziółkowską (zam. Topołowa 50, 96-515 Teresin) dotycząca sprzeciwu wobec koncepcji lokalizacji na obszarze objętym planem miejscowym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m².
- 2) uwaga wniesiona przez Pana Jarosława Walendziaka - Sklep Spożywczo-Przemysłowy Jarosław Walendziak, ul. Szymanowska 23, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m².
- 3) uwaga wniesiona przez Panią Lidię Kowalską, ul. 3-go Maja 2, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m².
- 4) uwaga wniesiona przez Panią Aleksandrę Pietrzak, Pana Jerzego Pietrzak, Panią Małgorzatę Baranowską, Pana Krzysztofa Baranowskiego - PPHU „KAMA”, M. K. Baranowscy - A. J. Pietrzak Sp. j., Paprotnia, ul. O. M. Kolbego 83, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m².
- 5) uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Krzemińskiego - Sprzedaż Mięsa i Wędlin i Usługi Transportowe, Krzysztof Krzemiński, ul. Szymanowska 23, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m².
- 6) uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Barańską - Agnieszka Barańska Sklep warzywno-spożywczy, ul. Szymanowska 19, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m².
- 7) uwaga wniesiona przez Panią Halinę Łasica - Halina Łasica Sklep Wędliniarsko-Mięsny, ul. Szymanowska 19, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m².

2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:

- 1) uwaga wniesiona przez: Panią Ewę Dębską (zam. ul. Szymanowska 19, 96-515 Teresin), Pana Ryszarda Kacprzaka (zam. Stare Paski 25, 96-515 Teresin), Panią Danutę Olejnik (zam. Granice, ul. Świerkowa 8, 96-515 Teresin), Panią Ewę Sobota (zam. Pawłówek 17, 96-516 Szymanów), Panią Halinę Ziółkowską (zam. Topołowa 50, 96-515 Teresin) dotycząca sprzeciwu wobec koncepcji lokalizacji na obszarze objętym planem miejscowym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² **nie została uwzględniona**.
- 2) uwaga wniesiona przez Pana Jarosława Walendziaka - Sklep Spożywczo-Przemysłowy Jarosław Walendziak, ul. Szymanowska 23, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² **nie została uwzględniona**.
- 3) uwaga wniesiona przez Panią Lidię Kowalską, ul. 3-go Maja 2, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² **nie została uwzględniona**.
- 4) uwaga wniesiona przez Panią Aleksandrę Pietrzak, Pana Jerzego Pietrzak, Panią Małgorzatę Baranowską, Pana Krzysztofa Baranowskiego - PPHU „KAMA”, M. K. Baranowscy - A. J. Pietrzak Sp. j., Paprotnia, ul. O. M.

Kolbego 83, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² **nie została uwzględniona** .

- 5) uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Krzemińskiego - Sprzedaż Mięsa i Wędlin i Usługi Transportowe, Krzysztof Krzemiński, ul. Szymanowska 23, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² **nie została uwzględniona** .
- 6) uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Barańską - Agnieszka Barańska Sklep warzywno-spożywczy, ul. Szymanowska 19, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² **nie została uwzględniona**.
- 7) uwaga wniesiona przez Panią Halinę Łasicę - Halina Łasica Sklep Wędliniarsko-Mięsny, ul. Szymanowska 19, 96-515 Teresin dotycząca zastrzeżenia do projektu planu miejscowego, który zezwala na powstanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 500 m² i 1000 m² **nie została uwzględniona**.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obręb geodezyjnego Teresin Gaj 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 obejmującym część obręb geodezyjnego Teresin Gaj należących do zadań własnych gminy:

1. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:
 - a) terenu przeznaczonego pod projektowane drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 6KDD;
 - b) terenu przeznaczonego pod drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 3KDD, 7KDD;
 - c) terenu przeznaczonego pod drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 2KDD, 11KDD, 12KDD;
 - d) terenu przeznaczonego pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolami 1KDDp;
 - e) terenów przeznaczonych pod tzw. trójkąty widoczności;
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 lit. a, b, d oraz e obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty utwardzenia dróg.
- 3) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 lit. c obejmują koszty utwardzenia dróg.
- 4) Wykup terenów przeznaczonych po 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.
- 5) 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.
- 6) 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 dobrze rozwiniętą istniejącą sieć wodociągową przeprowadzoną głównie w terenach dróg publicznych. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej ułożona jest częściowo w terenach prywatnych oraz wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 7KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD oraz 13KDD. Obecnie obszar planu miejscowego położony jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”.
- 3) Zgodnie z treścią ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów.

3. SIECI I URZADZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN, SN oraz istniejące stacje transformatorowe.
- 2) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się istniejąca sieć gazu przewodowego (średnie ciśnienie) położona w Al. XX-lecia. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i 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.