

Teresin, 5 stycznia 2012 r.

OBWIESZCZENIE

o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice 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 obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice Uchwałą Nr XVII/103/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 30 grudnia 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).

Z. B. WÓJTA
Gluzińska
mgr Grażyna Gluzińska-Łysucha
SEKRETARZ GMINY

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 obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice.

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 przeprowadzaną 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 przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice, wniesiono w terminie do dnia 11 października 2010 r., 8 sierpnia 2011 r. oraz 21 października 2011 r., łącznie 13 uwag. Uwzględnione zostały uwagi dotyczące zmniejszenia powierzchni nowowydzielanych działek z 1500 m² na 1000 m², nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Złotej o 2 m oraz o trójkąt widoczności, nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi od strony wschodniej z działki nr ewid. 54/11, sprzeciwu utworzenia drogi od strony północnej z działki 54/11, ustalenia w projekcie planu tylko 4 kolorów dachów oraz kolorystyki elewacji, przeznaczenia terenu działek 363/1, 363/2, 363/3, 363/4, 363/5, 363/6 oraz 363/11 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, wprowadzenia na działkach nr ewid. 363/6 i 363/11 linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej dla zabudowy usługowo-gospodarczo-garażowej, ustalenia linii zabudowy od przebiegającego przez działki będące jego własnością kolektora kanalizacji sanitarnej, zmiany linii zabudowy z 6 m na 4 m na działce nr ewid. 370/10. Częściowo uwzględniona została uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej o 3 m kosztem działki 68/3 oraz uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/6. Nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące nie wyrażenia zgody na przejęcie przez Urząd Gminy w Teresinie gruntów, które mają być odcięte od działki nr ewid. 69/14, nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi ul. Cmentarnej o ok. 2 m, wydzielenie trójkąta widoczność z działki nr ewid. 69/10 oraz poszerzenie o ok. 1 m drogi dojazdowej do działek nr ewid. 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 oraz 69/14, wyrażenia zgody na poszerzenie o 1 m drogi od strony północnej kosztem działki nr 53/2 pod warunkiem wypłaty odszkodowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie wyrażenia zgody na przedłużenie drogi wzdłuż cmentarza do końca muru cmentarnego, nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej oraz na

nowoprojektowaną drogę biegnącą wzdłuż torów kolejowych, nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/8, nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Świerkowej oraz trójkąt widoczności pomiędzy ul. Świerkową a ul. Jałowcową.

W O S T

mgr Marek Cechowski

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

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 obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projekcie planu.

W tej sprawie stosownie 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 sołtysów wsi Paprotnia i Granice z prośbą o rozpowszechnienie na terenach 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 18 sierpnia 2010 r. do dnia 17 września 2010 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 11 października 2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie wpłynęło jedenaście uwag.

- w dniach od 22 czerwca 2011 r. do dnia 15 lipca 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 8 sierpnia 2011 r. zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie wpłynęły dwie uwagi.

- w dniach od 7 września 2011 r. do dnia 29 września 2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 21 października 2011 r. zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Spośród wszystkich złożonych uwag uwzględnione zostały uwagi dotyczące zmniejszenia powierzchni nowowydzielanych działek z 1500 m² na 1000 m², nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Złotej o 2 m oraz o trójkąt widoczności, nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi od strony wschodniej z działki nr ewid. 54/11, sprzeciwu utworzenia drogi od strony północnej z działki 54/11, ustalenia w projekcie planu tylko 4 kolorów dachów oraz kolorystyki elewacji, przeznaczenia terenu działek

363/1, 363/2, 363/3, 363/4, 363/5, 363/6 oraz 363/11 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, wprowadzenia na działkach nr ewid. 363/6 i 363/11 linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej dla zabudowy usługowo-gospodarczo-garażowej, ustalenia linii zabudowy od przebiegającego przez działki będące jego własnością kolektora kanalizacji sanitarnej, zmiany linii zabudowy z 6 m na 4 m na działce nr ewid. 370/10. Częściowo uwzględniona została uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej o 3 m kosztem działki 68/3 oraz uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/6. Nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące nie wyrażenia zgody na przejęcie przez Urząd Gminy w Teresinie gruntów, które mają być odcięte od działki nr ewid. 69/14, nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi ul. Cmentarnej o ok. 2 m, wydzielenie trójkąta widoczność z działki nr ewid. 69/10 oraz poszerzenie o ok. 1 m drogi dojazdowej do działek nr ewid. 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 oraz 69/14, wyrażenia zgody na poszerzenie o 1 m drogi od strony północnej kosztem działki nr 53/2 pod warunkiem wypłaty odszkodowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie wyrażenia zgody na przedłużenie drogi wzdłuż cmentarza do końca muru cmentarnego, nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej oraz na nowoprojektowaną drogę biegnącą wzdłuż torów kolejowych, nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/8, nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Świerkowej oraz trójkąt widoczności pomiędzy ul. Świerkową a ul. Jałowcową.

WÓJCI

mgr Marek Głuchowski

Podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice.

Zakres podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice, 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.

Po przeprowadzeniu analiz w Prognozie Oddziaływania na Środowisko stwierdzono, że na analizowanym terenie wystąpią zmiany w środowisku, które można ocenić jako negatywne. Wynikają one z rozwoju zabudowy na terenach obecnie użytkowanych rolniczo. Oddziaływania te będą polegały na częściowym zajęciu powierzchni aktualnie biologicznie czynnej, zajęciu zasięgów gleb chronionych, zwiększeniu zapotrzebowania na wodę, energię, paliwa, zwiększeniu emisji ścieków, zwiększeniu ilości powstających odpadów. Wraz ze zmianą krajobrazu nastąpi zmiana populacji gatunków zwierząt i roślin. Oddziaływania te będą miały zasięg lokalny a w zakresie gospodarki odpadami i gospodarki wodno-ściekowej będą się kumulowały w skali Gminy. Tereny mieszkaniowe znajdujące się w południowej części terenu będą w zasięgu oddziaływania akustycznego linii kolejowej Warszawa-Poznań. Potencjalne znaczące oddziaływanie na środowisko związane jest z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków oraz planowaną jej rozbudową. W dokumentacji przygotowanej na potrzeby realizacji rozbudowy i modernizacji oczyszczalni ścieków wskazuje się, że oczyszczalnia nie będzie znacząco oddziaływała na środowisko. Pozytywnym oddziaływaniem wynikającym z ustaleń Planu jest wprowadzenie terenów zieleni wzdłuż rzeki Teresinki, dzięki czemu zapewnione będzie funkcjonowanie przyrodnicze tego terenu. Ustalenia Planu nie wpłyną negatywnie na obszary i obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie 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 10.06.2009 r. Wójt Gminy Teresin przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz pismem z dnia 19.01.2011 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z prośbą o zaopiniowanie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 06.07.2009 r. (znak: RDOŚ-14-WOOS-I-IA-7041-1237/09) zaopiniował pozytywnie przedstawione dokumenty, nie wnosząc żadnych uwag.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny postanowieniem z dnia 20.01.2011 r. (znak: ZNS.711-02/11) uzgodnił ww. plan pozytywnie bez uwag.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski.

W okresie składania uwag i wniosków, wskazanym w art. 39, ust. 1, pkt. 4, do dokumentacji, w związku z przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice, wniesiono w terminie do dnia 11 października 2010 r., 8 sierpnia 2011 r. oraz 21 października 2011 r., łącznie 13 uwag. Uwzględnione zostały uwagi dotyczące zmniejszenia powierzchni nowowydzielanych działek z 1500 m² na 1000 m², nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Złotej o 2 m oraz o trójkąt widoczności, nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi od strony wschodniej z działki nr ewid. 54/11, sprzeciwu utworzenia drogi od strony północnej z działki 54/11, ustalenia w projekcie planu tylko 4 kolorów dachów oraz kolorystyki elewacji, przeznaczenia terenu działek 363/1, 363/2, 363/3, 363/4, 363/5, 363/6 oraz 363/11 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, wprowadzenia na działkach nr ewid. 363/6 i 363/11 linii zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej dla zabudowy usługowo-gospodarczo-garażowej, ustalenia linii zabudowy od przebiegającego przez działki będące jego własnością kolektora kanalizacji sanitarnej, zmiany linii zabudowy z 6 m na 4 m na działce nr ewid. 370/10. Częściowo uwzględniona została uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej o 3 m kosztem działki 68/3 oraz uwaga dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/6. Nie zostały uwzględnione uwagi dotyczące nie wyrażenia zgody na przejęcie przez Urząd Gminy w Teresinie gruntów, które mają być odcięte od działki nr ewid. 69/14, nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi ul. Cmentarnej o ok. 2 m, wydzielenie trójkąta widoczność z działki nr ewid. 69/10 oraz poszerzenie o ok. 1 m drogi dojazdowej do działek nr ewid. 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 oraz 69/14, wyrażenia zgody na poszerzenie o 1 m drogi od strony północnej kosztem działki nr 53/2 pod warunkiem wypłaty odszkodowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie wyrażenia zgody na przedłużenie drogi wzdłuż cmentarza do końca muru cmentarnego, nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej oraz na nowoprojektowaną drogę biegnącą wzdłuż torów kolejowych, nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/8, nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Świerkowej oraz trójkąt widoczności pomiędzy ul. Świerkową a ul. Jałowcową.

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.

Autorzy Prognozy zaproponowali, aby skutki realizacji Planu były analizowane w zakresie gospodarki odpadami i gospodarki ściekami.

Wojciech
Marek Dębski

**UCHWAŁA NR XVI/103/2011
RADY GMINY TERESIN**

z dnia 30 grudnia 2011 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH PAPROTNIA I GRANICE.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 12 października 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr V/28/07 z dnia 30 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice oraz stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 r.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice, zawartych między drogą gminną nr 380821W a linią kolejową Warszawa - Poznań, o łącznej powierzchni 58.28 ha, położonych w gminie Teresin, z wyłączeniem terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi na podstawie:

- Uchwały Nr VI/33/01 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 września 2001r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz.U.Woj. Maz. Nr 247 poz. 4897 z dnia 19.11.2001r.),

- Uchwały Nr VIII/57/03 Rady Gminy w Teresinie z dnia 5 września 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz.U.Woj. Maz. Nr 89 poz. 2194 z dnia 18 kwietnia 2004 roku),

- Uchwały Nr VI/47/03 Rady Gminy w Teresinie z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz.U.Woj. Maz. Nr 260 poz. 6873 z dnia 9 października 2003r.),

- Uchwały Nr XXIX/200/09 Rady Gminy w Teresinie z dnia 27 lutego 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz.U.Woj. Maz. Nr 123 poz. 3621 z dnia 30 lipca 2009r.).

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i wyznaczone przez:

- od północy – północną granicę dz. nr ewid. 315 w obrębie Paprotnia, północną granicę dz. nr ewid. 366 w obrębie Paprotnia oraz dalej – oś istniejącej drogi gminnej nr 380821W (dz. nr ewid. 172 w obrębie Granice),

- od wschodu – wschodnią granicę dz. nr ewid. 102, 77, 104/7, 104/11, 104/4, 104/13 w obrębie Granice,

- od południa – północną granicę dz. nr ewid. 105 w obrębie Granice oraz dalej – północną granicę dz. nr ewid. 195/1 w obrębie Teresin B,

- od zachodu – oś istniejącej drogi powiatowej nr 3837W (ul. O. M. Kolbego) oraz dalej – zachodnią granicę działek nr ewid. 52/5, 52/6, 77, 51/4, 51/3, 51/9, 51/8, 51/7, 51/6, 51/5, 50/8, 50/7, 50/6, 50/1 i 172 w obrębie Granice

§ 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,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków garażowych dla terenów 5MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego symbolem np. AZP 57-61/1,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

b) oznaczenia graficzne - informacyjne, nie będące ustaleniami planu,

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice 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 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linią 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 przeważać w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 12) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z 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. Są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) **maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości budynków** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 15) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 16) **frontie 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 zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej;
- 18) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej określona w %;
- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 20) **zachowaniu istniejącej zabudowy** - możliwość pozostawienia budynków istniejących, bez naruszania ich istniejącej substancji (mury zewnętrzne, konstrukcja), z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu (określonych przepisami ustawy prawo budowlane);
- 21) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 22) **strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego** – obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami niniejszego planu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 23) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 24) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7.5 m od osi linii) i wysokiego napięcia (po 18 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące konstrukcji planu.

§ 6. 1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

3. 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 go 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 oraz w § 10.

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

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

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu.

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

1 - 20MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

1 - 14MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych

1 - 3U – tereny zabudowy usługowej

1RM – teren zabudowy zagrodowej

1 - 2R – tereny rolnicze

1 - 20R/Z – tereny rolnicze – tereny zadrzewień i łąk

1ZP/KP – teren zieleni urządzonej i parkingów

1 - 11WS – tereny wód powierzchniowych

1ZC – teren cmentarza

1KO – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna, oczyszczalnia ścieków

1 - 3K – tereny infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków

1 - 16KD – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej

1 - 2KDL – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy lokalnej

3KDL – teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej

1 - 2KDp – tereny poszerzenia dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej

1 - 2KDW – tereny dróg wewnętrznych

1KDx – teren ciągu pieszo-jezdnego

1 - 3E – tereny infrastruktury technicznej – teren stacji transformatorowych.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9. **Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) Obszar zawarty w granicach planu położony jest w centralnej części gminy, we wsiach Paprotnia i Granice, w przewidzianej w Studium do intensywnego rozwoju strefie mieszkaniowo – usługowej, w bliskim sąsiedztwie Klasztoru Niepokalanowskiego, drogi krajowej nr 2 oraz linii kolejowej Warszawa – Sochaczew i stanowi część głównego ośrodka osadniczego gminy Teresin;

b) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej;

- c) Ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę gminną nr 380821W oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDp, drogę powiatową 3837W oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL oraz o istniejące drogi 1KDL (ul. Cmentarna) i 2KDL (ul. Świerkowa), a także pozostałe istniejące i projektowane drogi publiczne.
- 2) 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) dla terenu istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej 1KDL (ul. Cmentarna) linie rozgraniczające od strony północnej pokrywają się z granicą planu, od strony południowej, zachodniej i wschodniej położenie linii rozgraniczających określa rysunek planu,
 - b) dla terenu drogi 2KDL (w części ul. Świerkowa) zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu istniejącej drogi powiatowej klasy lokalnej 3KDL (ul. O.M.Kolbego) linie rozgraniczające od strony zachodniej, południowej i północnej pokrywają się odpowiednio z zachodnią, południową i północną granicą planu, od strony wschodniej zostały wyznaczone zgodnie ze wschodnią granicą ewidencyjną drogi powiatowej nr 3837W,
 - d) dla terenów istniejących dróg dojazdowych 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 7KD, 14KD wg rysunku planu,
 - e) dla terenów projektowanych dróg dojazdowych 5KD, 6KD, 8KD, 9KD, 10KD, 13KD, 15KD, 16KD wg rysunku planu,
 - f) dla terenu istniejącej drogi dojazdowej 11KD linie rozgraniczające wyznaczone zostały poprzez osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12,0m,
 - g) dla terenu drogi 12KD zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla terenów dróg 1KDp, 2KDp zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW wg rysunku planu;
 - j) dla ciągu pieszo jezdni 1KDx wg rysunku planu.
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Wyznacza się linie zabudowy określone na rysunku planu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków garażowych dla terenów 5MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN od terenu kolejowego (znajdującego się poza granicami planu);
- 3) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu kolejowego, rzeki Teresinki, terenów R/Z, terenu cmentarza oraz linii energetycznej 110 kV i zwymiarowane na rysunku planu;
- 4) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów;
- 5) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 6) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy 30% szerokości ściany stanowiącej elewację frontową budynku. Wysunięcie budynku nie powinno być większe niż 1.20 m.;
- 7) Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi układu komunikacyjnego a linią zabudowy z wykluczeniem powiększenia kubatury;

- 8) Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi;
- 9) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Kolorystyka dachów budynków w szczególności w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w szczególności w kolorach pastelowych, z wyłączeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji

§ 13. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Od strony rowów melioracyjnych i rzeki Teresinki ogrodzenie należy lokalizować w odległości odpowiednio: min. 1.5m od górnej skarpy rowu melioracyjnego oraz 3.0m od górnej skarpy rzeki;
- 4) Na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 19MN, 20MN oraz 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 12MN/U nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m;
- 5) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych z wyłączeniem działek położonych wzdłuż południowej granicy planu, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, znajdującego się poza granicami planu;
- 6) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.7 m;
- 7) Wokół cmentarza ustala się ogrodzenia o wysokości min.1.5m;
- 8) Dla dróg o szerokości mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0 m od osi drogi.

§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

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

§ 15. 1. Ustala się zakaz realizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna, oczyszczalnia ścieków oznaczonego symbolem IKO.

2. Na terenie o symbolu 3U dopuszcza się realizację:

1) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i zdrowie ludzi.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

4. Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150m. Odległość ta może zostać zmniejszona do 50m pod warunkiem, że teren w granicach od 50m do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

§ 16. Ustala się obowiązek realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 17. Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Zakazuje się zasypywania, uszkodzania brzegów i zaśmiecania rzeki i rowów melioracyjnych;
- 2) Wprowadza się zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 3.0m lub 5.0m (zgodnie z rysunkiem planu) od górnej krawędzi skarpy rowu oraz 10.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki. Ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu oraz 3.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki;
- 3) Ustala się, na terenach oznaczonych w planie symbolami 1U, 2U, 3U zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia;
- 4) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) 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 terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 6) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 18. Ochrona powietrza :

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu nie może powodować obniżenia 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 lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii itp.

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

- 1) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie i ochronę rzeki Teresinki i towarzyszących jej zadrzewień i zakrzewień oraz ich wzbogacenie, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;
- 2) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach usługowych niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni należy zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej z zielenią o wysokich walorach kompozycyjnych z uwzględnieniem obiektów małej architektury;
- 4) W terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 20. Ochrona przed hałasem:

- 1) Tereny zabudowy MN, MN/U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) Ustala się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować między pasem drogowym, a linią zabudowy szczególnie w terenie 3U, wzdłuż granicy terenu 3U z terenami o innym przeznaczeniu.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego) w formie strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego, określonych na rysunku planu symbolami AZP 57-61/1 i AZP 57-61/16.

2. Ustala się w obszarze w/w stref:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział 6.

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

§ 22. 1. 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 odrębne.

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

3. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) plan wyznacza następujące drogi publiczne:
 - a) istniejące drogi publiczne klasy lokalnej:
 - IKDL – istniejąca droga gminna (ul. Cmentarna),

- 2KDL – istniejąca droga gminna (ul. Świerkowa),
 - 3KDL – istniejąca droga powiatowa nr 3837W (ul. O.M.Kolbego),
- b) istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej:
- 1KD – ul. Słoneczna,
 - 4KD – ul. Poziomkowa,
 - 7KD – ul. Jałowcowa,
 - 14KD – ul. Modrzewiowa,
 - oraz 2KD, 3KD, 11KD,
- c) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej:
- 5KD, 6KD, 8KD, 9KD, 10KD, 12KD, 13KD, 15KD, 16KD;
- 3) szerokości terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 39 - 43 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
- a) 8.0 m,
 - b) w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki na terenach MN, MN/U min. 6.0 m;
- 5) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
- 6) przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, dróg dojazdowych z drogą lokalną i drogą wewnętrzną należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:
- a) od zachodu z drogą powiatową nr 3837W oznaczoną symbolem 3KDL,
 - b) od północy z drogą gminną nr 380821W klasy dojazdowej.

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

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

2. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, rzeki Teresinki oraz rowów przydrożnych;
- 3) ustala się zakaz na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U odprowadzania nie oczyszczonych ścieków technologicznych wprost do gruntu, rzeki Teresinki oraz rowów przydrożnych;

- 4) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania i uzdatnienia;
- 5) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wody opadowe i roztopowe, z wyjątkiem wymienionych wyżej, należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód w gruncie, ani kierunku odpływu wody.

3. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) ustala się zasadę prowadzenia sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 4) ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV w pasie o szerokości 15m oraz w sąsiedztwie napowietrznej linii 110kV „Sochaczew – Grodzisk” w pasie o szerokości 36m, wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem bez konieczności jego zmiany;
- 6) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 7) ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wnetrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych.

4. Zasady zaopatrzenia w telekomunikacje:

- 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (wzdłuż projektowanych i istniejących dróg) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 4) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych,
- 3) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

7. Zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania. Odpady, które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

8. 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) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi, w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 26.

Oznaczenie terenu	1MN – 20MN
Powierzchnia	26,95 ha
1) Przeznaczenie terenu	
a) przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji.
b) przeznaczenie dopuszczalne	-Usługi towarzyszące w kubaturze obiektu podstawowego zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 12. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50 m ² powierzchni sprzedaży. - Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną budynków, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
c) zasady zagospodarowania	- Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. - Dopuszcza się remonty, nadbudowy istniejących budynków w istniejącym obrysie oraz rozbudowy istniejących budynków do 10% powierzchni istniejącej powierzchni zabudowy położonych niezgodnie z liniami zabudowy. - W celu optymalnego zagospodarowania działek 50/4, 50/6, 50/7 i 50/8 wskazuje się je do wspólnego zagospodarowania z działkami sąsiednimi odpowiednio: 53/2, 53/3, 53/4, 53/5. - W granicach terenów 6MN, 7MN, 16MN, 17MN, 18MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/16, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczona numerem: AZP 57-61/16, zasady ochrony określa § 21. -W granicy terenu 9MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/1, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczona numerem: AZP 57-61/1, zasady ochrony określa § 21.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)
a) linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDL - 6.0 m od linii rozgraniczających drogę 2KDL dla terenów 5MN, 7MN, 9MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 17MN, 18MN - zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogę 2KDL dla terenu 15MN - 4.0 m od linii rozgraniczających drogę 3KD, 7KD - 5.0 m od linii rozgraniczających drogę 2KD dla terenu 11MN - 6.0 m od linii rozgraniczających drogi 5KD, 6KD, 8KD, 9KD, 10KD oraz 13KD, 14KD, 15KD, 2KDW (zgodnie z rysunkiem planu) - 10.0 m od linii rozgraniczających drogę 16KD - 10.0 m od linii rozgraniczających drogę 11KD - 16.0 m dla budynków mieszkalnych w terenie 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN od granicy terenu kolejowego (poza obszarem planu) - 12.0 m dla budynków garażowych dla terenów 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN od granicy terenu

		<p>kolejowego (poza obszarem planu)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogę 4KD dla terenów 12MN i 13MN - 10.0 m od linii rozgraniczających rzekę Teresinkę z wyjątkiem terenu 13MN; dla terenu 13MN – zgodnie z rysunkiem planu, - od linii rozgraniczających tereny R/Z – zgodnie z rysunkiem planu - od linii rozgraniczającej teren drogi IKDp – zgodnie z rysunkiem planu - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy
c)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej - minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce –50% pow. działki budowlanej - maksymalna intensywność zabudowy – 0.55
d)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> - mieszkaniowych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2, maksymalna wysokość budynków - 11.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia max. 1.20m, — gospodarczych i garaży: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1, maksymalna wysokość budynków - 6.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0,30 m w stosunku do poziomu terenu,
e)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12 ust. 1 pkt.2 i 3
g)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 1000 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek.
b)	minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 20 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 15.0 m) na skrzyżowaniu drogi lub wokół placu do zawracania - ww. szerokość nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek
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° ± 20°.
4) Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> -1000 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek
b)	minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> - 20 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 15.0 m) na skrzyżowaniu drogi lub wokół placu do zawracania - ww. szerokość nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek
c)	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 określonych planem -adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg, proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu - podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek budowlanych dostępu do drogi publicznej.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub dojazdów i dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 27.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 14MN/U
Powierzchnia		12,77 ha
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (wolnostojącej) z możliwością budowy budynków gospodarczych i garażowych dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji
b)	przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu pod usługi nieuciążliwe zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 13. Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia usług – 200 m ² . - Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną budynków, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
c)	zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków - na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub też budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi - dla terenów oznaczonych symbolem 6MN/U i 7MN/U ustala się obowiązek zwodociągowania terenu i podłączenia do tej sieci wszystkich obiektów korzystających z wody. Ustala się zakaz lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. - w terenie 12MN/U dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garażowych w granicy z działkami nr ewid. 358/1, 358/3, 358/4, 358/5.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)		
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczającej tereny drogi 3KDL - zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogę 1KDL - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogę 2KDL dla terenu 11MN/U - 14.0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych w terenie 5MN/U, 14MN/U od granicy terenu kolejowego (poza obszarem planu) - 16.0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych w terenie 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U od granicy terenu kolejowego (poza obszarem planu) - 10.0 m dla budynków garażowych dla terenów 5MN/U, 14MN/U od granicy terenu kolejowego (poza obszarem planu) - 12.0 m dla budynków garażowych dla terenów 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U od granicy terenu kolejowego (poza obszarem planu) - 10.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 11KD dla terenów 9MN/U, 10MN/U - 15.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 12KD - 5.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 1KD dla terenu 1MN/U, 2MN/U, 14MN/U - 4.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 2KD dla terenu 3MN/U, 5MN/U - 4.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 3KD dla terenu 4MN/U, 12MN/U, 13MN/U - 6.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 3KD dla terenu 3MN/U - 6.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 2KD dla terenu 2MN/U - od linii rozgraniczającej tereny dróg 1KDp i 2KDp – zgodnie z rysunkiem planu - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg oznaczonych symbolem KD (zgodnie z rysunkiem planu) - od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego 1KDx – zgodnie z rysunkiem planu - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg - w/w ustalenia od strony dróg (również dróg wewnętrznych) nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy - 10.0 m od linii rozgraniczających rzekę Teresinkę, z wyjątkiem terenu 14MN/U;
b)	parametry zabudowy dla działek	- maksymalna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki budowlanej - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 45% pow. działki budowlanej - maksymalna intensywność zabudowy – 0.75
c)	wysokość budynków	- mieszkaniowych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2, maksymalna wysokość budynków - 11.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m, - gospodarczych i garaży: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 1, maksymalna wysokość budynków - 6.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu, - budynków usługowych: maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2, maksymalna wysokość budynków - 11.0 m,

		maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12 ust 1. pkt.2 i 3
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla budynku wolnostojącego bez usług - 1500 m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek
b)	minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	- 20 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania - ww. szerokość nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek
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° ± 20°
4)	Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla budynku wolnostojącego bez usług - 1500 m ² dla zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową lub z wbudowaną funkcją mieszkaniową albo dla zabudowy usługowej bez funkcji mieszkaniowej - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek
b)	minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	- 20 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania - ww. szerokość nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących 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 określonych planem - adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg, proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu - podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub dojazdów i dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 28.

Oznaczenie terenu	IU
Powierzchnia	0,53 ha
1) Przeznaczenie terenu	
a) przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej z terenami komunikacji, w tym parkingami, infrastrukturą techniczną i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
b) zasady zagospodarowania	zachowanie, rozbudowa i budowa budynków
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku	

rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)		
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 10.0 m od linii rozgraniczającej teren kolejowy (znajdujący się poza granicami planu) - 10.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KDL - 5.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KD - 10.0 m od linii rozgraniczającej teren rzeki Teresinki
b)	parametry zabudowy działki (dotyczy tylko działek nie przeznaczonych na obsługę techniczną samochodów)	- maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej - powierzchnia biologicznie czynna na działce - co najmniej 30% pow. działki budowlanej - maksymalna intensywność zabudowy - 1.2
c)	wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2, - maksymalna wysokość budynków - 12.0 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 § 12 ust.1 pkt.2 i 3
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3) Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500 m ² dla zabudowy określonej planem - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek.
b)	minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	- 20 m - ww. szerokość nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących 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 określonych planem - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub dojazdów i dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych a także min. 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.

§ 29.

Oznaczenie terenu	2U	
Powierzchnia	0,25 ha	
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej - związanej z sąsiedztwem terenu cmentarza, parkingów, zieleni z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną. Obiekty usługowo-handlowe służące obsłudze terenu cmentarza.
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	- Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej oraz komunikację w tym parkingi do obsługi terenu cmentarza; - Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz usług związanych z produkcją żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności. - Zakazuje się lokalizowania studni i źródeł wody pitnej.
c)	zasady zagospodarowania	- budowa budynków - ustala się obowiązek zwodociągowania terenu i podłączenia do tej sieci wszystkich obiektów korzystających z wody - w granicy terenu 2U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/1, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczona numerem: AZP 57-61/1, zasady ochrony określa § 21.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy)		
a)	linie zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 12KD

	nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 4,0 m od tych dróg - w/w ustalenia od strony dróg (również dróg wewnętrznych) nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki budowlanej - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7
d)	wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje, - maksymalna wysokość budynków – 11.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
e)	kształt dachów	dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12 ust. pkt.2 i 3
g)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z terenu dróg wewnętrznych oraz drogi publicznej 12KD
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi.

§ 30.

Oznaczenie terenu		3U
Powierzchnia		0,89 ha
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej - usługi handlu hurtowego i gospodarki magazynowej (z wyłączeniem handlu hurtowego wymagającego magazynów lub placów składowych o powierzchni przekraczającej 300 m ²), warsztaty naprawy pojazdów oraz obsługi technicznej pojazdów.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Funkcja mieszkaniowa właściciela budynku zlokalizowana w połączeniu z budynkiem usługowym.
c)	zasady zagospodarowania	budowa budynków
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)		
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 8.0 m od linii rozgraniczającej drogę 13KD, - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogę 11KD, - od linii rozgraniczającej drogę 2KDL – wg rysunku planu, - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki budowlanej - maksymalna intensywność zabudowy – 1.0
d)	wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje, - maksymalna wysokość budynków – 11.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
e)	kształt dachów	dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12 ust. 1 pkt.2 i 3
g)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
3) Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 m ² dla zabudowy usługowej - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących działek.
b)	minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	- 40 m - ww. szerokość nie dotyczy wydzielenia działek gruntu w celu powiększenia istniejących 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 określonych planem - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg

		- każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 31.

Oznaczenie terenu	IRM	
Powierzchnia	1,17 ha	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych z budynkami gospodarczymi i garażami oraz infrastrukturą techniczną w tym komunikacja.
b)	zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 6KD (zgodnie z rysunkiem planu) - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazd
c)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki - maksymalna intensywność zabudowy – 0.5
d)	wysokość budynków	- budynków mieszkalnych: maksymalna wysokość budynku – 10 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m, - budynków garażowych i gospodarczych: maksymalna wysokość budynku garażowego - 6.0 m, budynku gospodarczego – 10.0m maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu
e)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
f)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12 ust. 1 pkt.2 i 3
g)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej 6KD lub dojazdów i dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 32.

Oznaczenie terenu	1R/Z – 20R/Z	
Powierzchnia	2,46 ha	
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - tereny zadrzewień i łąk, 2R/Z – 20R/Z – tereny istniejącej zieleni nieurządzonej, zadrzewień i łąk wzdłuż rzeki Teresinki. 1R/Z – teren projektowanej zieleni (krzewów i drzew z wyjątkiem wszelkich odmian topoli) o charakterze zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenu 3U oraz terenu oczyszczalni ścieków oznaczonego symbolem KO.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, - ciągi pieszo – rowerowe, ścieżki spacerowe, - obiekty małej architektury, - urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni. Zakaz lokalizacji na terenie R/Z parkingów.

c)	zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu - Zakaz lokalizacji nowych budynków - Zachowuje się istniejącą zabudowę - Dopuszcza się remonty, nadbudowy istniejących budynków w istniejącym obrysie oraz rozbudowy istniejących budynków do 10% powierzchni istniejącej powierzchni zabudowy. - W granicach terenów 9R/Z, 10R/Z, 11R/Z występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/I, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczona numerem: AZP 57-61/I, zasady ochrony określa § 21.
----	-------------------------	--

§ 33.

Oznaczenie terenu		1ZC
Powierzchnia		0,37 ha
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren cmentarza Teren przeznaczony pod rozbudowę istniejącego cmentarza wraz z roślinnością towarzyszącą oraz innymi niezbędnymi do jego funkcjonowania obiektami, urządzeniami, w tym technicznymi, małą architekturą i infrastrukturą techniczną.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się możliwość urządzania utwardzonych dojazdów i dojazdów.
c)	zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Zakazuje się urządzania powierzchni grzebalnej w odległości mniejszej niż 50.0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R – 2R
Powierzchnia		3,13 ha
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze. Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2) Obsługa komunikacyjna		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej IIKD.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1WS – 11WS
Powierzchnia		1,07 ha
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych 1R/Z – 8R/Z – tereny rzeki Teresinki 9R/Z – 11R/Z – tereny rowów melioracyjnych
b)	zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, - odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rzeki wynosi 10.0 m. - odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu dla terenów 14MN/U i 5MN/U wynosi 3.0 m, dla terenów 1MN i 20MN zgodnie z rysunkiem planu. - plan ustala zakaz grodzenia terenu. - zakazuje się zaśmiecania terenu i koryta rzeki. - nakazuje się ochronę wód oraz skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KO
Powierzchnia		2,01 ha
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – kanalizacja sanitarna, oczyszczalnia ścieków

b)	przeznaczenie dopuszczalne	- Zakazuje się lokalizacji obiektów o przeznaczeniu kolidującym z przeznaczeniem terenu. - Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. - Dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i placów manewrowych w celu prawidłowej obsługi wewnętrznej.
c)	zasady zagospodarowania	- utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu - rodzaj zabudowy – budynki oraz urządzenia techniczne związane z obsługą terenu oczyszczalni ścieków - ustala się możliwość adaptacji (przebudowy, rozbudowy, nadbudowy) lub rozbiórki obiektów istniejących, - ustala się formy, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość budynków – 12,0 m, stropodachy lub dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45° minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 40% maksymalna powierzchnia zabudowy oraz utwardzonych dojeżdż i dojazdów w stosunku procentowym do powierzchni działki lub działek, na których znajduje się dana inwestycja – 60%, - ustala się lokalizację nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających terenu, - nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych dotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem oczyszczalni ścieków, których zastosowanie uniemożliwia występowania obszaru ograniczonego użytkowania.
2) Obsługa komunikacyjna		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej 11KD.

§ 37.

Oznaczenie terenu	1K, 2K, 3K	
Powierzchnia	0,21 ha	
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. W terenie 2K dopuszcza się lokalizację innych urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
c)	zasady zagospodarowania	- W granicach terenów 1K, 2K występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/1, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczona numerem: AZP 57-61/1, zasady ochrony określa § 21. - W granicy terenu 3K występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/16, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczona numerem: AZP 57-61/16, zasady ochrony określa § 21.

§ 38.

Oznaczenie terenu	1ZP/KP	
Powierzchnia	0,46 ha	
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni urządzonej i parkingów. Ustala się realizację parkingu dla samochodów osobowych oraz nasadzenia drzew, krzewów i założenie trawników.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury, ciągów pieszych, szpalerów zieleni izolacyjnej.
c)	zasady zagospodarowania	Nakazuje się nasadzenia drzew w sposób umożliwiający sytuowanie miejsc postojowych.

§ 39.

Oznaczenie terenu	1KDL, 2KDL	
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy lokalnej.
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania		

a)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- wg stanu istniejącego dla terenu istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Cmentarna), zgodnie z rysunkiem planu - 10.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDL (ul. Świerkowa), zgodnie z rysunkiem planu
b)		- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - ustala się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego w ciągu dróg 1KDL i 2KDL, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych trójkątnych poszerzeń drogi w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, - w liniach rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolem 1KDL i 2KDL ustala się nasadzenia zieleni.

§ 40.

Oznaczenie terenu		3KDL
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej. Teren drogi powiatowej nr 3837W.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	- wg stanu istniejącego (ul. O.M.Kołbego), zgodnie z rysunkiem planu
b)		- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, wiat przystanków autobusowych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych trójkątnych poszerzeń drogi w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, - w liniach rozgraniczających teren drogi oznaczonej symbolem 3KDL ustala się nasadzenia zieleni.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD – 16KD
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 6KD, 12KD, 13KD, 15KD, 16KD, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD – szerokość według stanu istniejącego - dla terenów dróg oznaczonych symbolem 2KD, 3KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD zgodnie z rysunkiem planu - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KD – szerokość terenu jest zmienna i wynosi od 8.0 do 10.0 m, zgodnie z rysunkiem planu - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 11KD – szerokość wynosi 12.0m - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 14KD – szerokość drogi w granicach planu jest zmienna i wynosi od 7.50 do 10.0 m, zgodnie z rysunkiem planu, (docelowa szerokość całej drogi 10.0m) - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 5KD – szerokość wynosi 8.0m
3)	Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu	
a)		- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, - dla terenów dróg 3KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD ustala się wydzielenie terenu do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KDp, 2KDp
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny poszerzenia dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 1KDp – szerokość terenu jest zmienna i wynosi od 3.5m do 5.0m, zgodnie z rysunkiem planu. Szerokość całej drogi łącznie z terenem poza granicami planu wynosi 10.0m - dla terenu poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 2KDp – szerokość terenu jest zmienna, zgodnie z rysunkiem

	planu. Szerokość całej drogi, łącznie z terenem poza granicami planu wynosi 10.0m.
3)	Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu
a)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu

§ 43.

Oznaczenie terenu	IKDW, 2KDW
1) Przeznaczenie terenu	
a) przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg wewnętrznych
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- zmienna i określona na rysunku planu dla terenu drogi oznaczonej symbolem IKDW - 6m – dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDW
b)	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnie, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych trójkątnych poszerzeń drogi w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, - dla terenu drogi 2KDW ustala się wydzielenie terenu do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m.

§ 44.

Oznaczenie terenu	IKDx
1) Przeznaczenie terenu	
a) przeznaczenie podstawowe	Teren ciągu pieszo-jezdnego
2) Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania -	
a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- zmienna i określona na rysunku planu
b)	- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych trójkątnych poszerzeń ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 45.

Oznaczenie terenu	1E, 2E, 3E
1) Przeznaczenie terenu	
a) przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - teren stacji transformatorowych, i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2) Zasady zagospodarowania	
a)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu - ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

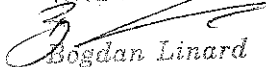
- dla terenów o symbolach MN, MN/U, U – w wysokości 20%.
- dla pozostałych terenów – w wysokości 0%.

§ 47. Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc Uchwała Nr XXIX/199/09 Rady Gminy Teresin z dnia 27 lutego 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Teresin (Dz. U. Woj. Maz. nr 127 poz. 3788 z dnia 5 sierpnia 2009r.)

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogdan Linard

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice.

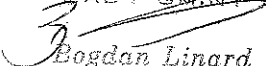
I. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice zgłoszone zostały następujące uwagi:

- 1) pięć uwag nie uwzględnionych w całości oraz dwie uwagi nie uwzględnione w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/1/07/08/09/10 z dnia 29 października 2010 roku:
 - a) uwaga wniesiona przez p. Danutę i Zenona Deliś, zam. Paprotnia, ul. O. M. Kolbego 54, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na przejęcie przez Urząd Gminy w Teresinie gruntów, które mają być odcięte od działki nr ewid. 69/14;
 - b) uwaga wniesiona przez p. Elżbietę Kwitek, zam. ul. Kochanowskiego 4/28, 96-500 Sochaczew, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi ul. Cmentarnej o ok. 2 m, wydzielenie trójkąta widoczność z działki nr ewid. 69/10 oraz poszerzenie o ok. 1 m drogi dojazdowej do działek nr ewid. 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 oraz 69/14;
 - c) uwaga wniesiona przez p. Edytę i Andrzeja Pawłowskich, zam. Granice, ul. Złota 1, 96-515 Teresin, p. Pawła Boguckiego, zam. Granice, ul. Złota 3, 96-515 Teresin dotycząca wyrażenia zgody na poszerzenie o 1 m drogi od strony północnej kosztem działki nr 53/2 pod warunkiem wypłaty odszkodowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
 - d) uwaga wniesiona przez p. Irenę Bogucką, zam. Granice 39, 96-515 Teresin, p. Edytę Pawłowską, zam. Granice, ul. Złota 1, 96-515 Teresin, p. Pawła Boguckiego, zam. Granice, ul. Złota 3, 96-515 Teresin, p. Ryszarda Boguckiego, zam. Kozuszkki Parcel 8, p. Dorotę Lewandowską, zam. Granice 39A, 96-515 Teresin, p. Marcina Boguckiego, zam. Granice 39, 96-515 Teresin, p. Katarzynę Parol, zam. Granice 39, 96-515 Teresin dotycząca nie wyrażenia zgody na przedłużenie drogi wzdłuż cmentarza do końca muru cmentarnego;
 - e) uwaga wniesiona przez p. Cezarego Nitek, zam. Granice, ul. Świerkowa 7, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej o 3 m kosztem działki 68/3 (uwaga nie uwzględniona częściowo);
 - f) uwaga wniesiona przez p. Dariusza Nitek, zam. Wola Pasikowska 8, 05-085 Kampinos, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej oraz na nowoprojektowaną drogę biegnącą wzdłuż torów kolejowych (uwaga nie uwzględniona częściowo);
 - g) uwaga wniesiona przez p. Jadwigę Łasica, zam. Granice, ul. Wiejska 2, 96-515 Teresin, p. Sławomira Łasica, zam. Al. XX-lecia 52/5, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/8.
- 2) jedna uwaga nie uwzględniona w całości oraz jedna uwaga nie uwzględniona w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/1/07 z dnia 24 sierpnia 2010 roku:
 - a) uwaga wniesiona przez p. Cezarego Nitek, zam. Granice, ul. Świerkowa 7, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Świerkowej oraz trójkąt widoczności pomiędzy ul. Świerkową a ul. Jałowcową;

b) uwaga wniesiona przez p. Irenę Ciurzyńską, zam. Granice 42, 96-515 Teresin, p. Teresę Piątkowską, zam. ul. Brzozowa 17, 96-314 Boża Wola, p. Mariannę Tylec, zam. ul. Sadowa 2/31, 05-825 Grodzisk Maz. p. Jadwigę Łasica, zam. Granice, ul. Wiejska 2, 96-515 Teresin, p. Sławomira Łasica, zam. Al. XX-lecia 52/5, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/6 (uwaga częściowo nie uwzględniona).

2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:

- a) uwaga wniesiona przez p. Danutę i Zenona Deliś, zam. Paprotnia, ul. O. M. Kolbego 54, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na przejęcie przez Urząd Gminy w Teresinie gruntów, które mają być odcięte od działki nr ewid. 69/14, nie została uwzględniona.
- b) uwaga wniesiona przez p. Elżbietę Kwitek, zam. ul. Kochanowskiego 4/28, 96-500 Sochaczew, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi ul. Cmentarnej o ok. 2 m, wydzielenie trójkąta widoczność z działki nr ewid. 69/10 oraz poszerzenie o ok. 1 m drogi dojazdowej do działek nr ewid. 69/10, 69/11, 69/12, 69/13 oraz 69/14, nie została uwzględniona.
- c) uwaga wniesiona przez p. Edytę i Andrzeja Pawłowskich, zam. Granice, ul. Złota 1, 96-515 Teresin, p. Pawła Boguckiego, zam. Granice, ul. Złota 3, 96-515 Teresin dotycząca wyrażenia zgody na poszerzenie o 1 m drogi od strony północnej kosztem działki nr 53/2 pod warunkiem wypłaty odszkodowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, nie została uwzględniona.
- d) uwaga wniesiona przez p. Irenę Bogucką, zam. Granice 39, 96-515 Teresin, p. Edytę Pawłowską, zam. Granice, ul. Złota 1, 96-515 Teresin, p. Pawła Boguckiego, zam. Granice, ul. Złota 3, 96-515 Teresin, p. Ryszarda Boguckiego, zam. Kożuszki Parcel 8, p. Dorotę Lewandowską, zam. Granice 39A, 96-515 Teresin, p. Marcina Boguckiego, zam. Granice 39, 96-515 Teresin, p. Katarzynę Parol, zam. Granice 39, 96-515 Teresin dotycząca, nie wyrażenia zgody na przedłużenie drogi wzdłuż cmentarza do końca muru cmentarnego nie została uwzględniona.
- e) uwaga wniesiona przez p. Cezarego Nitek, zam. Granice, ul. Świerkowa 7, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej o 3 m kosztem działki 68/3 (uwaga nie uwzględniona częściowo), nie została uwzględniona.
- f) uwaga wniesiona przez p. Dariusza Nitek, zam. Wola Pasikowska 8, 05-085 Kampinos, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Jałowcowej oraz na nowoprojektowaną drogę biegnącą wzdłuż torów kolejowych (uwaga nie uwzględniona częściowo), nie została uwzględniona.
- g) uwaga wniesiona przez p. Jadwigę Łasica, zam. Granice, ul. Wiejska 2, 96-515 Teresin, p. Sławomira Łasica, zam. Al. XX-lecia 52/5, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/8, nie została uwzględniona.
- h) uwaga wniesiona przez p. Cezarego Nitek, zam. Granice, ul. Świerkowa 7, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie ul. Świerkowej oraz trójkąt widoczności pomiędzy ul. Świerkową a ul. Jałowcową, nie została uwzględniona.
- i) uwaga wniesiona przez p. Irenę Ciurzyńską, zam. Granice 42, 96-515 Teresin, p. Teresę Piątkowską, zam. ul. Brzozowa 17, 96-314 Boża Wola, p. Mariannę Tylec, zam. ul. Sadowa 2/31, 05-825 Grodzisk Maz. p. Jadwigę Łasica, zam. Granice, ul. Wiejska 2, 96-515 Teresin, p. Sławomira Łasica, zam. Al. XX-lecia 52/5, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na poszerzenie dróg gminnych przechodzących przez działki o nr 55, w tym przez działkę 55/6 (uwaga częściowo nie uwzględniona), nie została uwzględniona.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogdan Linard

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice 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 zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obrębów geodezyjnych Paprotnia i Granice należących do zadań własnych gminy:

1. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:
 - a) terenu przeznaczonego pod częściowo projektowaną drogę publiczną kategorii gminnej klasy lokalnej oznaczoną symbolem 2KDL oraz terenu przeznaczonego pod projektowane drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone symbolami 5KD, 6KD, 8KD, 9KD, 10KD, 12KD, 13KD, 15KD, 16KD;
 - b) terenu przeznaczonego pod istniejące drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 2KD, 7KD, 11KD, 14KD;
 - c) terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej, oznaczone symbolem 1KDP;
 - d) terenów przeznaczonych pod tzw. trójkąty widoczności;
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 lit. a obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty urządzenia dróg.
- 3) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 lit. b, c i d obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów oraz koszty urządzenia 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.

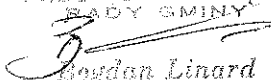
2. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 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 publicznych. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej ułożona jest wzdłuż dróg oznaczonych symbolem 3KDL, 1KD, 2KD oraz 3KD. Obecnie obszar planu miejscowego położony jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. 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 URZĄDZENIA 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 ul. O.M. Kolbego. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia.
- 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Bogdan Linard