

**UCHWAŁA NR II / 6 / 06
RADY GMINY TERESIN
z dnia 5 grudnia 2006 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin,
obejmującego obręb geodezyjny Zielonka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), Uchwały Nr IV/26/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Zielonka, gmina Teresin oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, obejmujący obręb geodezyjny Zielonka, zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i obejmują obręb geodezyjny Zielonka w granicach geodezyjnych.

1. Plan obejmuje obszar położony w gminie Teresin w obrębie geodezyjnym Zielonka z wyłączeniem terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego na podstawie:

- 1) Uchwały Nr III/10/98 Rady Gminy Teresin z dnia 11 grudnia 1998 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 55 poz. 2045 z dnia 2 lipca 1999 roku) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin,
- 2) Uchwały Nr VI/47/03 Rady Gminy Teresin z dnia 9 lipca 2003 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 260 poz. 6873 z dnia 9 października 2003 roku) w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

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

§ 3. 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 zawiera:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem, w obrębie którego obowiązują ustalenia,
 - tereny wyłączone z obszaru objętego planem miejscowym, na których obowiązują plany miejscowe wraz z oznaczeniem przeznaczenia terenu w w/w planach,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - wymiarowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - drzewo – pomnik przyrody do szczególnej ochrony,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym,
 - b) oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny:
 - granice administracyjne gminy Teresin,
 - istniejące obiekty do adaptacji,
 - proponowane linie podziałów wewnętrznych,

- proponowana lokalizacja projektowanych budynków mieszkalnych na nowo wydzielonych działkach (piktogramy), do szczegółowego określenia na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
 - drzewa – pomnik przyrody, znajdujący się poza granicami obszaru objętego niniejszym planem,
 - zasięg obszaru drenowanego,
 - istniejące stacje transformatorowe (poza obszarem objętym niniejszym planem),
 - rów szczegółowy należący do urządzeń melioracji szczegółowych, znajdujący się poza obszarem objętym niniejszym planem,
 - sieci istniejącej infrastruktury technicznej.
- c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr II / 1 / 06 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w skali 1:10 000 wraz z określeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
- 4) integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń niniejszego planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiące załącznik Nr 2 niniejszej uchwały;
- 5) integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 3 niniejszej uchwały;
- 6) integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych;
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
 - c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
 - 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.).
2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:
- 1) tereny, na których wymagane jest określenie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 2) tereny przestrzeni publicznych;

§ 5. Przeznaczenie terenów

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

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej,
- 2) **U/MN** – teren zabudowy usługowej i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) **R** – tereny rolnicze,
- 4) **ZL** – tereny lasów,
- 5) **KD1G** – teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy głównej,
- 6) **KD3L** – teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 7) **KD2D** – teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 8) **KD4D** – teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- 9) **KDp** – tereny komunikacji – tereny poszerzenia istniejącej drogi publicznej, znajdującej się w granicach administracyjnych gminy Baranów (poza obszarem objętym niniejszym planem).
- 10) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, tereny projektowanych stacji transformatorowych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Plan określa linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są określone następująco:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem **KD1G** według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem **KD2D** według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym oraz poprzez zastosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem **KD3L** – według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym oraz poprzez zastosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach z innymi drogami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem **KD4D** linie rozgraniczające zostały określone w następujący sposób:
 - północna linia rozgraniczająca określona została po linii istniejącego podziału geodezyjnego pomiędzy działkami nr ewid. 10/5 i 10/6, zgodnie z rysunkiem planu,
 - południowa linia rozgraniczająca określona została w odległości 8 m w kierunku południowym od północnej linii rozgraniczającej,
 - na skrzyżowaniach z terenem drogi oznaczonym symbolem **KD1G** i terenem poszerzenia drogi oznaczonym symbolem **KDp2** zastosowano narożne ścięcia linii rozgraniczających,
 - e) dla poszerzeń dróg oznaczonych symbolami **KDp1** i **KDp2** – tereny poszerzenia drogi publicznej znajdującej się w granicach administracyjnych gminy Baranów, poza obszarem objętym niniejszym planem, linie rozgraniczające określone zostały równoległe do wschodniej granicy obszaru opracowania, w odległości 1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) linie rozgraniczające pozostałe tereny określa rysunek planu; linie te pokrywają się z granicami ewidencyjnymi działek lub konturem użytku gruntów (w przypadku terenów oznaczonych symbolem **ZL**);

2. linie zabudowy zostały określone jako nieprzekraczalne i ustalone w następujących odległościach:

- 1) 7 m, 8 m, 10 m i 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem **KD1G**, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) 6 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg publicznych,
- 3) 10 m od granicy działki nr ewid. 191 w obrębie Teresin B, stanowiącej rów szczegółowy R-TA-10, znajdujący się poza obszarem objętym niniejszym planem, zgodnie z rysunkiem planu,

3. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i formy zabudowy istniejących budynków i obiektów budowlanych niezgodnych z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.
4. Nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30 cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10 m.
5. Zakazuje się stosowania prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń.
6. Szczegółowe ustalenia kształtowania ładu przestrzennego są określone w § 9. niniejszej uchwały.

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

1. Na terenach oznaczonych symbolem **MN/U** ustala się zakaz realizacji (poza inwestycjami celu publicznego typu urządzenia i sieci infrastruktury technicznej) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska. Zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami **U/MN** i **R**, gdzie dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.
2. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.
3. Eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
4. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący inwestycję ma tytuł prawny.
5. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
6. Postuluje się uzupełnienie zadrzewienia wzdłuż drogi oznaczonej symbolem **KD1G** oraz wykonanie nowych nasadzeń wzdłuż terenów poszerzenia drogi, oznaczonych symbolami **KDp1** i **KDp2**.
7. Na terenie znajdującym się w granicach niniejszego planu, w pasie drogowym, w granicach terenu oznaczonego symbolem **KD1G** znajduje się drzewo – dąb szypułkowy stanowiący pomnik przyrody, oznaczony symbolem na rysunku planu. Ustala się ochronę w/w drzewa. Wszelkie prace pielęgnacyjne związane z utrzymaniem w/w drzewa oraz jego usunięcie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.
8. Poza granicami terenu objętego niniejszym planem znajdują się dwa dęby szypułkowe stanowiące pomnik przyrody, oznaczone symbolami na rysunku planu.
9. Wielkości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są różne dla poszczególnych terenów i są określone w § 9. niniejszej uchwały.
10. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są różne dla poszczególnych terenów i są określone w § 9. niniejszej uchwały.
11. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie rowów melioracyjnych należy uzgodnić z odpowiednim wojewódzkim zarządem melioracji i urządzeń wodnych.
12. Zakazuje się zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych i innych powierzchniowych cieków wodnych.
13. Na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni, zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu lub cieków powierzchniowych. Wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. rowów melioracyjnych) wymagają oczyszczenia w separatorach.
14. Wody opadowe i roztopowe, z wyjątkiem wymieniowych w ust. 13., należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku ich odpływu.
15. Z terenem oznaczonym symbolem **MN/U1** sąsiaduje rów szczegółowy R-TA-10 należący do urządzeń melioracji szczegółowych, znajdujący się poza terenem objętym niniejszym planem, zgodnie z rysunkiem planu. Zasady zagospodarowania terenów wg przepisów odrębnych.

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

Na terenie objętym planem znajduje się pomnik przyrody. Zasady ochrony określono w § 7. ust. 7. niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

1. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (oznaczone symbolami MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8)

1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m;
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m;
- dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;
- ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na 40%;
- ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na 50%;

b) budynków garażowych i gospodarczych oraz usługowych wolnostojących:

- maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 7 m;
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m;
- dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;
- ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na 40%;
- ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w niniejszym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na 50%;

2) rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne z możliwością lokalizowania pomieszczeń usługowych, wolnostojące budynki usługowe oraz budynki pomocnicze dla obsługi terenu, takie jak garaże dla samochodów osobowych i budynki gospodarcze; dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów jako terenów rolniczych;

3) dopuszcza się realizowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;

4) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych na warunkach określonych w § 9. ust. 5. pkt 6) niniejszej uchwały;

5) dla działek o szerokości mniejszej niż 18 m dopuszcza się sytuowanie nowych budynków oraz rozbudów istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży w granicach działek przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w niniejszym planie;

6) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolniczych oznaczonych symbolami **R** w granicach własności danej nieruchomości, wykorzystywanej w całości lub w części na cele rolnicze;

- 7) ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych prac budowlanych obiektów niespełniających warunków określonych w niniejszej uchwale, a oznaczonych na rysunku planu jako obiekty do adaptacji;
- 8) dopuszcza się realizowanie zabudowy tymczasowej na warunkach określonych w niniejszym ustępie;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji nowych zjazdów z terenu drogi oznaczonego symbolem **KD1G** do obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami **MN/U2** i **MN/U3**,
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek z innych terenów dróg publicznych niż wymieniony w pkt 9 oraz z terenów dróg niepublicznych,
- 11) na terenie oznaczonym symbolem **MN/U1** znajduje się działka nr ewid. 2/4, która nie posiada bezpośredniego dostępu komunikacyjnego z terenów gminy Teresin; do w/w działki dostęp komunikacyjny zapewniony jest poprzez istniejącą drogę oraz dalej poprzez tereny położone w granicach administracyjnych gminy Baranów.
- 12) z terenem oznaczonym symbolem **MN/U1** sąsiaduje rów szczegółowy R-TA-10 należący do urządzeń melioracji szczegółowych, znajdujący się poza terenem objętym niniejszym planem, zgodnie z rysunkiem planu. Zasady zagospodarowania terenów wg przepisów odrębnych.
- 13) plan adaptuje istniejące drogi wewnętrzne na terenie oznaczonym symbolem **MN/U1** jako wystarczające do obsługi komunikacyjnej w/w terenu.
- 14) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) ustala się możliwość podziału terenów przy spełnieniu następujących warunków:
 - wielkość i kształt działek po podziale dostosowane będą do potrzeb związanych z przeznaczeniem terenów określonym niniejszym planem,
 - wartości użytkowe części powstałych w wyniku podziału będą zgodne z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem;
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej wynoszącą 1000 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 18 m.
 - d) plan zaleca prostopadłe w stosunku do pasa drogowego położenie granic nowo wydzielanych działek (z tolerancją 10%);
 - e) w przypadku, gdy istniejące linie podziałów nie są prostopadłe do pasa drogi plan zaleca położenie granic nowo wydzielonych działek równoległe lub prostopadłe w stosunku do przynajmniej jednej istniejącej linii podziałowej;
 - f) proponowane linie podziałów wewnętrznych określono na rysunku planu.
 - g) istniejące działki niespełniające powyższych parametrów uznaje się jako wystarczające do zagospodarowania określonego planem.

2. U/MN – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
 - a) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m;
 - b) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m;
 - c) dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;
 - d) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w niniejszym planie pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną na 35%;
 - e) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku procentowym do terenu przeznaczonego w niniejszym planie pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną na 50%;
- 2) teren przeznaczony pod usługi i produkcję oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 3) rodzaj zabudowy – budynki i urządzenia usług, spełniających warunki określone w § 7. niniejszej uchwały, budynki mieszkalne jednorodzinne z pomieszczeniami usługowymi oraz budynki pomocnicze dla obsługi terenu, takie jak garaże dla samochodów osobowych (do trzech stanowisk) i budynki gospodarcze;

- 4) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych niezgodnych z zasadami określonymi w niniejszej uchwale, bez prawa ich rozbudowy, przebudowy i odbudowy, z wyjątkiem obiektów oznaczonych na załączniku graficznym jako obiekty do adaptacji;
- 5) dopuszcza się realizowanie zabudowy tymczasowej na warunkach określonych w niniejszym ustępie;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) ustala się możliwość podziału terenu przy spełnieniu następujących warunków:
 - wielkość i kształt działek po podziale dostosowane będą do potrzeb związanych z przeznaczeniem terenów określonym niniejszym planem,
 - wartości użytkowe części powstałych w wyniku podziału będą zgodne z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem;
 - b) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej wynoszącą 1500 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 18 m.
 - d) plan zaleca prostopadłe w stosunku do pasa drogowego położenie granic nowo wydzielanych działek (z tolerancją 10%);
 - e) w przypadku, gdy istniejące linie podziałów nie są prostopadłe do pasa drogi plan zaleca położenie granic nowo wydzielonych działek równoległe lub prostopadłe w stosunku do przynajmniej jednej istniejącej linii podziałowej;
 - f) proponowane linie podziałów wewnętrznych określono na rysunku planu.
 - g) istniejące działki niespełniające powyższych parametrów uznaje się jako wystarczające do zagospodarowania określonego planem.

3. R – tereny rolnicze (oznaczone symbolami R1, R2, R3)

- 1) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy – budynki mieszkalne oraz gospodarcze w ramach gospodarstwa rolnego
 - a) maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy wynosi 10 m dla budynków mieszkalnych i 7 m dla budynków gospodarczych i garażowych;
 - b) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m;
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do 45°;
 - d) ustala się obowiązek zachowania minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja, czyli w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz granicami działki;
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, utwardzonych dojazdów w wysokości 30% powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja, czyli w granicach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz granicami działki;
 - f) zabudowa może być lokalizowana na terenie wyznaczonym liniami nieprzekraczalnej zabudowy; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających teren od strony dróg dojazdowych wynoszą 6 m, 50 m oraz 116 m i określone są na rysunku planu;
 - g) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na terenie lokalizacji własnej w liczbie wynikającej z zapotrzebowania i wystarczającej do prawidłowego funkcjonowania inwestycji;
 - h) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów użytkowanych rolniczo poprzez tereny, o których mowa w pkt 2) w granicach własności danej nieruchomości wykorzystywanej w całości lub w części na cele rolnicze lub leśne;
- 2) formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu (w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych) na terenach położonych poza terenami określonymi w pkt 1) f)

- a) maksymalna wysokość obiektów kubaturowych – 7 m, a obiektów do wysokiego składowania – 12 m mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
 - b) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80 m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20 m;
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachyleniu połaci dachowych do 45°;
 - d) ustala się obowiązek zachowania minimum 80% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja;
 - e) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy, utwardzonych dojazdów i dojazdów w wysokości 20% powierzchni terenu, na którym znajduje się dana inwestycja;
 - f) ustala się obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej obiektów w granicach własności danej nieruchomości;
- 3) rodzaj zabudowy – zabudowania wchodzące w skład gospodarstw rolnych w rozumieniu przepisów podatkowych oraz budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 4) sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów rolnych w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - 5) dopuszcza się realizowanie zabudowy tymczasowej na warunkach określonych w niniejszym ustępie;
 - 6) zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) ustala się możliwość podziału terenu przy spełnieniu następujących warunków:
 - wielkość i kształt działek po podziale dostosowane będą do potrzeb związanych z przeznaczeniem terenów określonym niniejszym planem,
 - wartości użytkowe części powstałych w wyniku podziału będą zgodne z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszym planem;

4. ZL – teren lasów

- 1) zakazuje się zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów odrębnych;

5. KD – tereny komunikacji (oznaczone symbolami KD1G, KD2D, KD3L, KD4D, KDp1, KDp2)

- 1) **KD1G – teren komunikacji** – teren istniejącej drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy głównej,
 - a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym, szerokości terenu określa rysunek planu;
 - b) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 2) **KD2D – teren komunikacji** – teren istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
 - a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym; szerokość terenu określa rysunek planu;
 - b) teren komunikacji obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) **KD3L – teren komunikacji** – teren istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
 - a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, wyznaczonego podziałem ewidencyjnym; szerokości terenu określa rysunek planu;
 - b) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 4) **KD4D – tereny komunikacji** – teren projektowanej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

- a) teren przeznaczony pod drogę o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m; szerokość terenu określa rysunek planu;
- b) teren komunikacji obejmuje realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 5) **KDp1 i KDp2 – tereny komunikacji** – tereny poszerzenia istniejącej drogi publicznej, znajdującej się w granicach administracyjnych gminy Baranów, poza obszarem objętym niniejszym planem.
 - a) tereny przeznaczone pod poszerzenie drogi; teren o szerokości w liniach rozgraniczających 1 m; szerokości terenów określa rysunek planu;
 - b) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 6) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynosi 6 m dla dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służących obsłudze komunikacyjnej maksymalnie 6 działek budowlanych;
 - b) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynosi 8 m dla dróg wewnętrznych stanowiących połączenie dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służących obsłudze komunikacyjnej ponad 6 działek budowlanych;
 - c) ustala się obowiązek wydzielenia placów manewrowych o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m na terenie dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg publicznych lub wewnętrznych;
 - d) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych wynosi 6 m;
- 7) na terenach komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 8) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
- 9) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, tereny projektowanych stacji transformatorowych (oznaczone symbolami E1, E2)

- 1) przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów – tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci;

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Tereny rolnicze oznaczone symbolami **R1, R2 i R3** oraz teren lasów oznaczony symbolem **ZL** są terenami chronionymi według przepisów odrębnych.
2. Ochroną objęte jest drzewo, dąb szypułkowy, stanowiący pomnik przyrody, rosnący w granicach terenu oznaczonego symbolem **KD1G** oraz oznaczony symbolem na rysunku planu.

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

1. Na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami **R1, R2 i R3** obowiązuje ograniczenie sposobu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 9. ust. 3. niniejszej uchwały.
2. Na terenie lasów oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZL** obowiązuje ograniczenie sposobu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami § 9. ust. 4. niniejszej uchwały.
3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, polskie normy i inne przepisy odrębne.
4. Dla pozostałych terenów nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacja dróg.
 - 1) obszar objęty planem obsługiwany jest przez układ istniejących i projektowanych dróg publicznych;
 - 2) plan wyznacza następujące drogi publiczne:
 - a) drogę oznaczoną symbolem **KD1G** klasy głównej – istniejącą drogę powiatową nr 38126, (ul. Szymanowska, dz. nr ewid. 31, obręb Zielonka);
 - b) drogę oznaczoną symbolem **KD2D** klasy dojazdowej – istniejącą drogę gminną nr 44; (dz. nr ewid. 33, obręb Zielonka);
 - c) drogę oznaczoną symbolem **KD3L** klasy lokalnej – istniejącą drogę gminną nr 6; (ul. Dębowa, dz. nr ewid. 35, obręb Zielonka);
 - d) drogę oznaczoną symbolem **KD4D** klasy dojazdowej – projektowaną drogę gminną;
 - 3) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścieżki linii rozgraniczających o wymiarach 5 m x 5 m;
2. Na terenie objętym planem adaptuje się następujące istniejące powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
 - 1) układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest na następujących połączeniach:
 - a) od północy – przedłużeniu drogi powiatowej nr 38126, ul. Szymanowska (dz. nr ewid. 31, obręb Zielonka), przez miejscowości Teresin i Paprotnia, do drogi krajowej nr 2, relacji Warszawa – Poznań;
 - b) od południa – przedłużeniu drogi powiatowej nr 38126, ul. Szymanowska (dz. nr ewid. 31, obręb Zielonka), przez miejscowości Elżbietów i Szymanów, do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec;
 - c) od wschodu – przedłużeniu drogi gminnej nr 6, ul. Dębowa (dz. nr ewid. 35, obręb Zielonka), przez gminę Baranów, do drogi krajowej nr 2, relacji Warszawa – Poznań;
 - 2) wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, poza w/w obszarem, na odcinku od terenu drogi oznaczonej symbolem **KD2D** do terenu drogi oznaczonej symbolem **KD3L**, znajduje się droga położona w granicach administracyjnych gminy Baranów;
3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej jednego miejsca parkingowego dla samochodu osobowego w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) w przypadku zaistnienia usług na terenie należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych.

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

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
 - 1) **zaopatrzenie w wodę:**
 - a) zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego niniejszym planem planuje się z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i planowanych dróg,
 - c) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
 - 2) **odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:**
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych (dla terenu oznaczonego symbolem **U/MN**) wprost do gruntu, powierzchniowych cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych,
 - b) w obszarze planu brak jest istniejącej sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów
 - c) ścieki technologiczne (na terenie oznaczonym symbolem **U/MN**) przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,

- d) na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi o trwałej nawierzchni bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. rowów melioracyjnych) wymagają oczyszczenia w separatorach;
- e) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku ich odpływu,
- f) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min. 2000 m²; przed ich zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów,

3) zaopatrzenie w energię:

- a) w obszarze objętym niniejszym planem znajdują się istniejące sieci NN; wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem znajduje się istniejąca linia energetyczna SN i stacja transformatorowa, oznaczona symbolem na rysunku planu,
- b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN)
- c) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych dróg,
- d) działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych (linii 15kV w pasie szerokości 15 m symetrycznie względem osi linii) wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych,
- e) wszelkie działania inwestycyjne związane z siecią energetyczną w obszarze dróg wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi,
- f) niniejszy plan wyznacza tereny przeznaczone pod lokalizację projektowanych stacji transformatorowych oznaczone symbolami **E1** i **E2** (ustalenia dotyczące w/w terenów określone są w § 9 pkt 6 niniejszej uchwały),
- g) w przypadku zaistnienia konieczności zlokalizowania stacji transformatorowej dodatkowo w miejscach innych niż wyznaczone w niniejszym planie (tereny oznaczone symbolami **E1** i **E2**), ustala się możliwość lokalizowania słupowych stacji transformatorowych na istniejących i projektowanych słupach sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
- i) dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3 m x 2 m,
- j) dopuszcza się modernizację i przebudowę kolidujących z projektowanymi inwestycjami sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem i na warunkach odpowiedniego zakładu energetycznego;
- k) dopuszcza się realizację linii SN zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem i na warunkach odpowiedniego zakładu energetycznego; Możliwe są następujące rozwiązania techniczne: linia napowietrzna dwunapięciowa 15kV i 0,4kV z kablami napowietrznymi na wspólnych słupach w trasie istniejącej linii niskiego napięcia 0,4 kV lub odrębna linia 15kV kablowa podziemna.

4) telekomunikacja

- a) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach zakładu telekomunikacji,

5) gaz

- a) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego,
- b) 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,
- c) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi,

6) ciepłownictwo

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie

spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,

7) usuwanie odpadów

- a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,

8) ustalenia ogólne

- a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg gminnych w oparciu o przepisy odrębne;
- b) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej lokalizowane będą wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych, w ich liniach rozgraniczających, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi. W przypadku, gdy nie jest możliwe zlokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających w/w dróg, dopuszcza się ich lokalizowanie na terenach przyległych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody właścicieli gruntów;
- c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

Na terenach objętych niniejszym planem oznaczonych symbolami **MN/U**, **U/MN** oraz **R** dopuszcza się zabudowę tymczasową na warunkach określonych w § 9. ust. 1., ust. 2., ust. 3. niniejszej uchwały.

§ 15. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach:

- 1) **MN/U1, MN/U2, MN/U3, MN/U4, MN/U5, MN/U6, MN/U7, MN/U8** – w wysokości 20%,
- 2) **U/MN** – w wysokości 30%,
- 3) **R1, R2, R3 i ZL** – w wysokości 0%,
- 4) **KD1G, KD2D, KD3L, KD4D, E1, E2, KDp1 i KDp2** – w wysokości 0%,

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Teresin