

## II. Budowa sieci i urządzeń elektrycznych i gazowych

W obszarze planu znajdują się sieci elektryczne. Rozbudowa sieci elektrycznych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

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.

Przewodniczący Rady:  
*Miroslaw Bieganowski*

**1117**

**UCHWAŁA Nr XXV/168/08**

**RADY GMINY TERESIN**

z dnia 26 listopada 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego części obrębów Paprotnia i Teresin Gaj.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uchwały nr XI/69/04 Rady Gminy Teresin z dnia 8 października 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego części obrębów Paprotnia i Teresin Gaj, gmina Teresin oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Teresin uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący części obrębów Paprotnia i Teresin Gaj zwany dalej planem, na obszarach i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu zawiera:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym,

b) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.

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

3. Załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

4. Załącznikiem nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4.1. W niniejszym planie miejscowym określono się:

- 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 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 klasyfikację 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:

- 1) 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;
- 2) tereny, dla których obowiązują szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 5. Przeznaczenie terenu.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi symbolami cyfrowymi i literowymi wyróżniającymi je spośród innych terenów.
2. Niniejszy Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu;

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

MN,U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;

U - tereny zabudowy usługowej;

ZP - tereny zieleni urządzonej;

KDGP - tereny dróg publicznych - droga kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego;

KDL - tereny dróg publicznych - droga kategorii gminnej klasy lokalnej;

KDD - tereny dróg publicznych - drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej;

WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Teresinka;

E - tereny infrastruktury technicznej- stacje transformatorowe.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
  - 1) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
    - na fragmencie (dz. nr ewid. 23 w obrębie Teresin Gaj) linie rozgraniczające zostały wyznaczone symetrycznie względem osi istniejącej drogi, jako poszerzenie drogi do szerokości 15.0m,
    - na pozostałym odcinku wg rysunku planu;
  - 2) dla drogi 2KDD, 3KDD (ul. Topolowa), 5KDD, oraz część drogi 11KDD (część ul. Spacerowej) oraz część drogi 12KDD, część drogi 15KDD, oraz 16 KDD i 17KDD wg stanu istniejącego wyznaczonego podziałem ewidencyjnym;
  - 3) dla drogi 11 KDD na odcinku zachodniej granicy działek o nr ew. 3 i 4/1w obrębie Teresin Gaj linia rozgraniczająca drogi została wyznaczona jako poszerzenie w kierunku zachodnim o szerokość 2.0m.
  - 4) linie rozgraniczające tereny pozostałych dróg zostały wyznaczone w nawiązaniu do istniejących podziałów, przy przyjęciu zasady symetrycznego wydzielania drogi wzdłuż przebiegu granic stanowiących

- oś drogi, linie te zostały przedstawione na rysunku planu;
- 5) linie rozgraniczające teren drogi 9KDD zostały wyznaczone w następujący sposób;
    - od ulicy Topolowej symetrycznie względem granicy między działkami 145 i 146w obrębie Paprotnia,
    - do zachodniej granicy działki 158/5 w obrębie Paprotnia prostopadle do zachodniej granicy działki,
    - od zachodniej granicy działki 158/5 do granicy działki 217/5 w obrębie Paprotnia zgodnie z rysunkiem planu
  - 6) dla terenów dróg; KDGp, fragmentu drogi 1KDL, 7KDD, 18KDD, 13KDD i fragmentu 15KDD, 19KDD.
  2. Linie rozgraniczające tereny MN, MN,U, U, ZP, WS, E określa rysunek planu.
  3. Linie zabudowy:
    - 1) zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:
      - a) 10.0m i 25.0m m od linii rozgraniczającej drogę KDGp wg rysunku planu,
      - b) od 10.0m do 210m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, wg rysunku planu,
      - c) 8.0m od linii rozgraniczającej drogę 13KDD na odcinku od drogi 11 KDD do granic opracowania w kierunku wschodnim, 10.0m na pozostałym odcinku drogi 13KDD,
      - c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi publiczne,
      - d) 7.0 -10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS,
      - e) 5.0m – 6.0m od górnej skarpy rowów melioracyjnych szczegółowych i innych istniejących wg rysunku planu,
      - f) 4.0m- 6.0m- od linii rozgraniczającej drogę 17KDD.
  4. Dopuszcza się użytkowanie bez prawa odbudowy istniejących budynków i obiektów budowlanych, które są zlokalizowane w sposób naruszający zasady ustalone niniejszym planem.
  5. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych z betonowych elementów prefabrykowanych wypełniających przęsła.
  6. Kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej zakładając, że frontem działki jest granica przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
  7. Dla terenu 7MN,U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy 30% powierzchni ściany stanowiącej elewację frontową budynku. Wysunięcie budynku nie powinno być większe niż 1.20m.
  8. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni.
  9. Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działek jeżeli szerokość działki wynosi 8m -15m.
  10. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
- § 7. Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
1. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
  2. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
  3. Na terenach MN i MN, U ustala się zakaz realizacji (poza inwestycjami celu publicznego) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.). Zakaz nie dotyczy terenu 1U, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.
  4. 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.
  5. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
  6. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód.

7. W obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu są dopuszczalne z zachowaniem przepisów Prawa wodnego i po zgłoszeniu zmian w Inspektoracie WZMiUW; ustala się na terenie zmeliorowanym nakaz uzgodnienia zmian z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Sochaczewie);
  - a) zmiany w rowach szczegółowych (R-TA-24, R-TA-25, R-TA-26) są dopuszczalne z zachowaniem przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z WZMiUW w Sochaczewie,
  - b) ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej skarpy rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) ustala się, że na terenach 9MN,U i 10MN,U ogrodzenia stałe powinny być lokalizowane w odległości min.1.5m od krawędzi gruntu Skarbu Państwa pod wodą z rzeki Teresinki.
  - e) wprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych lub rzeki Teresinki wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Sochaczewie.
8. Na terenie 1U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach;
9. Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej dopuszcza się odprowadzić na teren własny działki.

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

  1. Ustala się ochronę obiektu będącego w ewidencji konserwatorskiej znajdującego się na działce ew. nr 169/2 w obrębie Paprotnia i oznaczonego na rysunku planu.
  2. Ochrona obiektu polega na:
    - a) zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania,
    - b) prowadzeniu takich działań inwestycyjnych, które zachowują charakter obiektu,
    - c) stosowaniu przy pracach wykończeniowych materiałów użytych w pierwotnych rozwiązaniach.

§ 9. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.
1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji przepisów odrębnych z dopuszczeniem sytuowania garaży dla samochodów osobowych i budynków gospodarczych oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.
  - 1) Ustala się formy, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych -
      - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
      - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m,
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych -
      - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
      - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
      - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 3;
  - 2) ustala się, że obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
  - 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 60%;
  - 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 40%;
  - 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 8.0m; nieprzekra-

- czalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod drogi wewnętrzne lub dojazdu wynoszą 6m;
- 6) dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na zasadach takich jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garażowych i gospodarczych;
  - 7) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów i terenów określonych niniejszym planem oraz przy zachowaniu poniższych warunków:
    - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1000m<sup>2</sup>,
    - b) plan adaptuje istniejące podziały przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
    - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min. 20m,
    - d) zapis dotyczący szerokości działki nie dotyczy działek, które stanowić będą dojazdy do działek budowlanych,
    - e) szerokość działki stanowiącej dojazd oraz odległość zabudowy od granicy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadłe do linii rozgraniczających drogi,
    - g) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej jak i ustalenie służebności drogowej.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji przepisów odrębnych z dopuszczeniem sytuowania garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w interpretacji przepisów odrębnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN,U; 2MN,U; 3MN,U; 4MN,U; 5MN,U; 6MN,U; 7MN,U; 8MN,U; 9MN,U; 10MN,U; 11MN,U; 12MN,U; 13MN,U. W terenie 1MN,U dopuszcza się możliwość realizacji stacji kontroli pojazdów.
- 1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych -
      - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
      - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20m
      - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych -
      - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
      - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.50m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
      - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów - 3
    - c) dla budynków usługowych na terenach 1MN,U- 6MN,U, 8MN,U-13MN,U
      - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
      - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0m,
      - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.50m w stosunku do poziomu terenu,
      - dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°,
      - maksymalna powierzchnia zabudowy 150m<sup>2</sup>.
    - d) dla budynków usługowych lokalizowanych na terenie 7MN,U

- maksymalna ilość kondygnacji 2,
  - maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy 10m,
  - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku- 0.30m,
  - dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; o maksymalnym nachyleniu do 45°,
  - kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 2) ustala się, że na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 3) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi;
- 4) ustala się, że obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
- 5) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 7) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o min. szerokości 8m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod drogi wewnętrzne wynoszą 6m;
- 8) ustala się na terenie 13MN,U dla drogi nie oznaczonej na rysunku planu, o numerach ewidencyjnych 123/9 i 123/4, linie zabudowy 4m;
- 9) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów i terenów określonych niżej planem oraz przy zachowaniu poniższych warunków:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1000m<sup>2</sup>,
  - b) plan adaptuje istniejące podziały przed dniem wejścia w życie niniejszego planu wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
  - c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min. 20m,
  - d) zapis dotyczący szerokości działek nie dotyczy wydzielenia działek, które stanowią będą dojazdy działek budowlanych,
  - e) szerokość działki stanowiącej dojazd oraz odległość zabudowy od granicy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
  - g) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej; za dostęp o drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej jak i ustalenie służebności drogowej,
- 10) dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na zasadach takich jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży i budynków gospodarczych na terenach MN,U.
3. Teren zabudowy usługowej, przeznaczony pod realizację budynków usługowych, usług rzemieślniczych itp. oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U.
- 1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków usługowych:
    - maksymalna ilość kondygnacji – 3,
    - maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do

- budynku do najwyższego punktu kalenicy - 12.0m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0,30m w stosunku do poziomu terenu,
  - dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej;
  - 3) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 35%;
  - 4) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 65%;
  - 5) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, które nie zostały określone na rysunku planu, o min. szerokości 10m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod drogi wewnętrzne wynoszą 6m;
  - 6) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów i terenów określonych niniejszym planem:
    - a) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej wynosi 2000m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min. 25m,
    - c) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
    - d) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej; za dostęp o drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej.
4. Teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
    - 1) ustala się:
      - zakaz zabudowy,
      - dopuszcza się sytuowanie form małej architektury,
- dopuszcza się wydzielenie alejek parkowych.
- 2) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni terenu na 85%;
  - 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni terenu na 15%;
5. Teren drogi publicznej kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 2) oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP;
    - 1) szerokości terenu KDGP obejmuje część drogi od istniejącej granicy ewidencyjnej do granicy opracowania objętej niniejszym planem i określonej na rysunku planu;
    - 2) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
    - 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz po uzyskaniu zgody zarządcy drogi;
  6. Teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
    - 1) teren przeznaczony pod drogę publiczną o szerokości w liniach rozgraniczających 15m,
    - 2) linie rozgraniczające terenu 1KDL określa rysunek planu,
    - 3) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
    - 4) ustala się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
    - 5) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą drogi:
      - a) urządzenie ścieżki rowerowej,
      - b) nasadzenia zieleni,
      - c) budowę elementów małej architektury.
  7. Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD;
    - 1) tereny przeznaczone pod drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających:
      - a) 8.0m – drogi 14KDD i 20KDD będące drogami serwisowymi wzdłuż drogi kra-

- jowej nr 2 oznaczonej symbolem KDGp, wyznaczone na odcinku od zachodniej granicy obszaru objętego planem do drogi dojazdowej 3KDD (ul. Topolowa),
- b) wg stanu istniejącego – istniejące drogi dojazdowe 2KDD, 3KDD (ul. Topolowa), 5KDD (ul. Brzozowa), 11KDD, 12KDD, 15KDD (ul. Zachodnia), 16 KDD (ul. Topolowa),
  - c) 12.0m – droga dojazdowa 9KDD,
  - d) 10.0m – pozostałe drogi dojazdowe w obszarze planu,
  - e) dla fragmentu dróg 7KDD, 18KDD, 13KDD, 19KDD i fragmentu 15KDD szerokość w liniach rozgraniczających jest szerokością tej części drogi, która leży w obszarze planu.
- 2) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
  - 3) teren pod realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
  - 4) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą drogi:
    - a) urządzenie ścieżki rowerowej,
    - b) nasadzenia zieleni,
    - c) budowę elementów małej architektury.
8. Teren wód powierzchniowych śródlądowych Skarbu Państwa – rzeka Teresinka oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS.
- 1) zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,
  - 2) zasady zagospodarowania i ochrony wód powierzchniowych wg przepisów odrębnych.
9. Teren infrastruktury technicznej stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, 4E.
- 1) zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,
  - 2) ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej na 3mx2m.
- § 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.
- 1) zakaz zabudowy dla budynków ustalono na terenach ZP, WS;
  - 2) dla pozostałych terenów nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania.

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

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
  - 1) ustala się, że obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i planowanych dróg publicznych dojazdowych, lokalnych i istniejącą drogę główną;
  - 2) wyznacza się następujące drogi publiczne:
    - a) drogę krajową klasy głównej przyspieszonej KDGp,
    - b) drogę gminną klasy lokalnej 1KDL,
    - c) drogi gminne klasy dojazdowej 1KDD-20KDD;
  - 3) ustala się, że przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5.0 m x 5.0m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
  - 1) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:
    - a) od północy bezpośrednio z drogą krajową nr 2 klasy głównej ruchu przyspieszonego Warszawa – Poznań,
    - b) od wschodu poprzez istniejące drogi znajdujące się poza obszarem objętym niniejszym planem z drogą powiatową nr 1614 klasy głównej - ul. O.M. Kolbego,
    - c) od południa z istniejącą drogą gminną nr 043 ul. Spacerową;
  - 2) ustala się, że bezpośrednie połączenie z drogą krajową KDGp mają drogi 3KDD, 5KDD, 15KDD jako drogi istniejące;
  - 3) ustala się, że nowoprojektowanymi drogami są 1KDD, 2KDD, fragment 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, fragment 12KDD, 14KDD, fragment 17KDD, 18KDD, 20KDD, fragment drogi 1KDL.
3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
  - 1) ustala się na terenach oznaczonych symbolami MN, U obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce a w przypadku zaistnienia usług na każde 50m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
  - 2) ustala się na terenie U obowiązek zapewnienia minimum trzech miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz trzech



miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

§ 12. 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) zasady zaopatrzenia w wodę;

- a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych,
- c) dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych źródeł.

2) zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych;

- a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych (teren 1U) wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
- b) 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) ustala się, że ewentualne ścieki technologiczne (na terenie U) 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) ustala się, że na terenie 1U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych 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) ustala się, że 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 odpływu wody,

f) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000m<sup>2</sup>; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.

3) zasady zaopatrzenia w energię;

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN); wyznacza się tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych (E) zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się budowę sieci NN wzdłuż dróg;
- c) ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych (linii 15 kV w pasie 15m) wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych.

4) zasady zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne;

ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

5) zasady zaopatrzenia w gaz;

- a) dopuszcza się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Błonie - Sochaczew;
- b) ustala się, że szerokość strefy kontrolowanej dla w/w gazociągu wynosi 6.0m;
- c) ustala się, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- d) dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem; odległości sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne;
- e) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- f) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z za-

chowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

g) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6) zasady zaopatrzenia w ciepło;

ustala się zaopatrzenie 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) zasady usuwania 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) zasady ogólne;

a) ustala się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg w oparciu o przepisy odrębne,

b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi,

c) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

§ 14. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

1) dla terenów o symbolach MN, MN,U w wysokości 20%,

2) dla terenów o symbolach U wysokości 20%,

3) dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

§ 15. W granicach niniejszego planu traci moc:

– miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Paprotnia (uchwała nr X/53/96 Rady Gminy w Teresinie z dnia 30 grudnia 1996r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Paprotnia; Dz. U. Woj. Skierniewickiego Nr 10, poz. 48 z dnia 21 maja 1997r.) – w zakresie obszaru objętego granicami niniejszego planu;

– zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin (uchwała nr IX/33/97 Rady Gminy w Teresinie z dnia 12 grudnia 1997r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin; Dz.U. Woj. Skierniewickiego Nr 3, poz. 25 z dnia 2 marca 1998r.) - w zakresie dz. nr ewid. 163/7 i 163/8 w obrębie Paprotnia;

– zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania Gminy Teresin (uchwała nr XI/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 listopada 2001r.) - w zakresie dz. nr ewid. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7 oraz 1/8 w obrębie Teresin Gaj (powstałe w wyniku podziału dz. nr ewid. 1 w obrębie Teresin Gaj);

– zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin (uchwała 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 2004r.) - w zakresie dz. nr ewid. 196/11,196/16, 196/19, 196/13 196/14, 196/15,196/18,196/20 w obrębie Teresin Gaj.

§ 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:  
*Bogdan Linard*



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXV/168/08  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 26 listopada 2008r.

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

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów Paprotnia i Teresin Gaj zgłoszone zostało następujących osiem uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Teresin, w tym trzy uwagi w rozstrzygnięciu Nr GKP. UA 7321/9/04/05/06/07/08 z dnia 28 marca 2008r.:

- 1) uwaga wniesiona przez Pana Kazimierza Malińskiego, zam. AL XX-lecia 90/10, 96-515 Teresin, odnośnie zmiany zapisu w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej która wynosi 1000m<sup>2</sup> w terenie przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN,U, proponując, aby powierzchnia ta wynosiła nie mniej niż 700m<sup>2</sup> - 800m<sup>2</sup>, argumentując to tym, iż taka powierzchnia działek budowlanych ustalona jest w poprzednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Paprotnia a teren objęty planem miejscowym będzie zaopatrzonej w sieć wodociągową i kanalizacyjną, co umożliwi zabudowę mieszkaniową.
- 2) uwaga wniesiona przez Panią Danutę Burno, zam. Paprotnia, ul. Spacerowa 80, 96-515 Teresin i Panią Zofię Kacprzak, zam. ul. Jaktorowska 2 m. 31, 01-202 Warszawa, dotycząca skorygowania przebiegu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL tak, aby nie przechodziła przez róg działki nr ewid. 122/2 w obrębie Paprotnia.
- 3) uwaga wniesiona przez Pana Stanisława Tonderę z prośbą o przesunięcie projektowanej drogi o symbolu 10KDD tak, aby powierzchnia działki - obecnie część dz. nr ewid. 196/24 - wyznaczonej w projekcie planu pomiędzy południową linią rozgraniczającą drogi o symbolu 10KDD a północną granicą prawną dz. nr ewid. 196/22, obręb Paprotnia, wynosiła 3000m<sup>2</sup>.

trzy uwagi w rozstrzygnięciu Nr GKP. UA 7321/9/04/05/06/07/08 z dnia 29 lipca 2008r.:

- 1) uwaga wniesiona przez Panią Zofię Kacprzak, zam. ul. Jaktorowa 2 m. 31, 01-202 Warszawa, dotycząca nie wyrażenia zgody na przeprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD przez działkę nr ewid. 9, obręb Teresin Gaj, uzasadniając to brakiem zamiaru podziału w/w działki na mniejsze działki,
- 2) uwaga wniesiona przez Panią Elżbietę Ciura, zam. Paprotnia, ul. Sochaczewska 95, 96-515 Teresin, dotycząca zaoferowania przez Gminę Teresin nieruchomości zamiennej w stosunku do dz. nr ewid. 121/7, obręb Paprotnia, której właściwe zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w projekcie niniejszego planu miejscowego jest niemożliwe ze względu na planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu 1KDL.
- 3) uwaga wniesiona przez Państwo Honoratę i Jerzego Pałuba, zam. Paprotnia, ul. Spacerowa 70, 96-515 Teresin, którzy wnoszą o inne usytuowanie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD, gdyż obecna lokalizacja tej drogi ograniczy dojazd samochodów dostawczych do działki nr ewid. 121/1 w obrębie Paprotnia; obecnie na działce prowadzona jest działalność handlowa w zakresie sprzedaży drewna a usytuowanie przedmiotowej drogi utrudni wjazd klientom do punktu sprzedaży drewna oraz zmniejszy powierzchnię działki, co sprawi, iż działka nie będzie mogła być wykorzystana pod obecnie prowadzoną działalność handlową. Państwo Pałuba uważają lokalizację drogi oznaczonej symbolem 15KDD za krzywdzące; odnoszą się również do lokalizacji drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 10KDD, której przebieg znacznie ograniczy zabudowę działki nr ewid. 146 w obrębie Paprotnia. W związku z powyższym Państwo Pałuba wnoszą o sytuowanie dróg na terenach osób zainteresowanych podziałem gruntów.

dwie uwagi w rozstrzygnięciu Nr GKP. UA 7321/9/04/05/06/07/08 z dnia 20 października 2008r.:

- 1) uwaga wniesiona przez Panią Zofię Kacprzak, zam. ul. Jaktorowa 2 m. 31, 01-202 Warszawa, dotycząca odstąpienia od przeprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD przez działkę nr ewid. 9, obręb Teresin Gaj. Pani Kacprzak nie zgadza się z argumentami uzasadniającymi nieuwzględnienie uwagi złożonej podczas drugiego wyłożenia przedmiotowego projektu planu do pu-

- blicznego wglądu dotyczącej braku zgody na przebieg drogi 12KDD przez dz. nr ewid. 9, obręb Teresin Gaj.
- 2) uwaga złożona przez Pana Piotra Stegienko, zam. ul. Gawłowska 47A/18, 96-500 Sochaczew, dotycząca nie wyrażenia zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDL przez dz. nr ewid. 204/3 w obrębie Paprotnia, prosząc o wprowadzenie zmiany polegającej na poprowadzeniu drogi po granicy działki.
2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:
- 1) uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Malińskiego, zam. AL XX-lecia 90/10, 96-515 Teresin, dotycząca zmiany minimalnej powierzchni nowoprojektowanej działki na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN,U nie została uwzględniona.
  - 2) uwaga wniesiona przez Panią Danutę Burno, zam. Paprotnia, ul. Spacerowa 80, 96-515 Teresin i Panią Zofię Kacprzak, zam. ul. Jaktorowska 2 m. 31, 01-202 Warszawa, dotycząca skorygowania przebiegu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL nie została uwzględniona.
  - 3) uwaga wniesiona przez Pana Stanisława Tonderę z prośbą o przesunięcie projektowanej drogi o symbolu 10KDD nie została uwzględniona.
  - 4) uwaga wniesiona przez Panią Zofię Kacprzak, zam. ul. Jaktorowa 2 m. 31, 01-202 Warszawa, dotycząca nie wyrażenia zgody na przeprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 13KDD (12KDD) przez działkę nr ewid. 9, obręb Teresin Gaj, nie została uwzględniona.
  - 5) uwaga wniesiona przez Panią Elżbietę Ciura, zam. Paprotnia, ul. Sochaczewska 95, 96-515 Teresin, dotycząca zaferowania przez Gminę Teresin nieruchomości zamiennej w stosunku do dz. nr ewid. 121/7, obręb Paprotnia, której właściwe zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem określonym w projekcie niniejszego planu miejscowego jest niemożliwe ze względu na planowany przebieg drogi oznaczonej na rysunku planu 1KDL, nie została uwzględniona.
  - 6) uwaga wniesiona przez Państwo Honoratę i Jerzego Pałuba, zam. Paprotnia, ul. Spacerowa 70, 96-515 Teresin, którzy wnoszą o inne usytuowanie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDD oraz wnoszą o sytuowanie dróg na terenach osób zainteresowanych podziałem gruntów, nie została uwzględniona.
  - 7) uwaga złożona przez Pana Piotra Stegienko, zam. ul. Gawłowska 47A/18, 96-500 Sochaczew, dotycząca nie wyrażenia zgody na przebieg drogi oznaczonej symbolem 1KDL przez dz. nr ewid. 204/3 w obrębie Paprotnia, nie została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Bogdan Linard*

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXV/168/08  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 26 listopada 2008r.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Paprotnia ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” przyjętym uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin położony jest w następujących strefach funkcjonalnych polityki przestrzennej:

- „strefie mieszkaniowo – usługowej” oznaczonej symbolem MU, w podstrefie oznaczonej symbolem MU1:
  - „centrowe obszary rozwoju intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obszary ewentualnych zalesień”.

- „strefie rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych” oznaczonej symbolem U, w podstrefie oznaczonej symbolem U2:
  - „obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) i mieszkaniowych, obszary usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz budowy nowej”.

Określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U,
- zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U,
- zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP,
- drogi publicznej kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem KDGP,
- drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Teresinka oznaczony na rysunku planu symbolem WS,
- infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe oznaczonych na rysunku planu symbolem E,

są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” przyjętym uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21 lutego 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Bogdan Linard*

Załącznik nr 4  
do uchwały nr XXV/168/08  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 26 listopada 2008r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym części obrębów Paprotnia i Teresin Gaj należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

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

#### I. Drogi publiczne

##### 1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:

- a. terenu przeznaczonego pod projektowaną drogę lokalną oraz terenu przeznaczonego pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL,
- b. terenu przeznaczonego pod projektowane drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 12KDD, 14KDD, 18KDD, 20KDD,
- c. terenu przeznaczonego pod częściowo projektowane drogi, oznaczone na rysunku planu symbolami 15KDD, 17KDD,
- d. terenów przeznaczonych pod tzw. trójkąty widoczności.

2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty utworzenia dróg.
  3. 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.
  4. Budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
  5. W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Teresin na lata 2004 - 2010 przyjętym uchwałą nr XI/73/07 Rady Gminy Teresin z dnia 9 sierpnia 2007r. do 2008 roku przewidziano budowę oświetlenia ulicznego wzdłuż ulicy Sochaczewskiej.
  6. Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz partycypacji właścicieli gruntów.
- II. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej
1. Sieć wodociągowa - teren objęty niniejszym planem miejscowym posiada istniejącą sieć wodociągową przeprowadzoną w terenie działek położonych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KDGP, wzdłuż dróg oznaczonych symbolem 5KDD, 13KDD, 16KDD, 19KDD oraz częściowo wzdłuż dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 15KDD oraz 17KDD. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych.
  2. Sieć kanalizacji sanitarnej - część terenu objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego posiada istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej ułożoną wzdłuż części drogi oznaczonej symbolem KDGP. Obecnie część obszaru planu miejscowego położona jest w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”.
  3. Zgodnie z treścią ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów oraz dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min. 2000m<sup>2</sup>.
- III. Budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych i gazowych
1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących sieci i urządzeń elektroenergetycznych dotyczą:
    - a. terenu przeznaczonego pod tereny infrastruktury technicznej - tereny projektowanych stacji transformatorowych oznaczone symbolami 1E, 2E, 3E, 4E.
  2. Koszty realizacji inwestycji wymienionych w punkcie 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów oraz koszty notarialne i sądowe.
  3. Wykup terenów przeznaczonych pod inwestycje wymienione w punkcie 1 odbywać się będzie równolegle wraz z podziałami nieruchomości dokonywanymi na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren infrastruktury technicznej wymieniony w punkcie 1 - zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami gruntów a Gminą Teresin.
  4. W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN oraz SN.
  5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.
  6. 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*