



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 14 października 2014 r.

Poz. 9584

UCHWAŁA NR XLVIII/340/2014 RADY GMINY TERESIN

z dnia 12 sierpnia 2014 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBÓW PAPROTNIA I TERESIN GAJ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz.647 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr XLI/261/10 z dnia 5 marca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów Paprotnia i Teresin Gaj oraz stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21.02.2006r. z póź. zm.), Rada Gminy Teresin uchwala co następuje:

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

§ 2.1. Plan obejmuje fragmenty obrębów Paprotnia i Teresin Gaj, położonych w centralnej części gminy Teresin, wzdłuż linii kolejowej relacji Warszawa – Poznań, drogi powiatowej nr 3837W o łącznej powierzchni ok. 56ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: południowo - zachodnią granicą drogi gminnej (działka o nr ew. 44 w obrębie Teresin Gaj), zachodnią i północno – wschodnią granicą działki nr ew. 404 (obręb Paprotnia), zachodnią granicą działki 158/4 w obrębie Paprotnia oraz osią drogi gminnej, przecina drogę powiatową nr 3837W i biegnie jej wschodnią granicą, a także osią drogi. Następnie prowadzi północną granicą terenu zamkniętego (teren PKP), osią drogi gminnej (działka nr ew. 71 w obrębie Teresin Gaj), północną granicą działki nr ew. 71 w obrębie Teresin Gaj, przecina rzekę Teresinkę oraz biegnie zachodnią granicą działek o nr ew. 298 i 297 w obrębie Teresin Gaj.

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

§ 3.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych, handlowych, gastronomicznych, zamieszkania zbiorowego i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego od terenu ZC pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych budynków od terenu ZC,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych od terenu kolejowego,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych budynków od terenu kolejowego,
 - h) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - i) obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii 15kV,
 - j) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) Oznaczenia graficzne o charakterze informacji nie stanowiących ustaleń planu;
- 3) Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21.02.2006r.z póź. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

§ 4.1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Paprotnia i Teresin Gaj w gminie Teresin, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granicy planu itp.; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć m.in. usługi takie jak: usługi działalności biurowej, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), pralnie, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, obiekty handlowe i gastronomiczne, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;
- 11) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznych murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 14) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 15) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą wizualny przekaz informacyjny – reklamowy, a nie będący szyldem;
- 16) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy oraz zwięzłe określenie nazwy wykonywanej działalności gospodarczej lub grafikę określającą nazwę i przedmiot prowadzonej działalności gospodarczej, lub jeden z tych elementów;
- 17) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, urządzone jako skwery, zieleńce.

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

Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

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

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

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
U/MN	tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
UK	tereny usług sakralnych,
US/ZP	teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
Z	tereny zieleni, łąk i pastwisk,
ZC	teren cmentarza,
KD/ZP	teren obsługi komunikacji oraz zieleni urządzonej,
WS	tereny wód powierzchniowych,
E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/Z	teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg lub poszerzeń istniejących dróg).

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, linii rozgraniczających teren zieleni (Z) i wód powierzchniowych (WS), terenu cmentarza (ZC), granic planu i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 5) Na terenie 1UK dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu wód powierzchniowych 3WS, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 6) Na terenie 1UK dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi o symbolu 1KD/Z i 12KD/D, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku.

§ 10.1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Na terenach o symbolu MN, MN,U i U/MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m;

- 3) Na terenach o symbolu MN, MN,U i U/MN ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, czerni i zieleni;
- 4) Na terenach o symbolu MN, MN,U i U/MN ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 5) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11.1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
- 3) Zakaz ustalony w pkt.2). nie dotyczy terenu o symbolu UK, gdzie dopuszcza się ogrodzenia betonowe z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem od strony drogi o symbolu 1KD/Z;
- 4) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

§ 12.1. Zasady sytuowania reklam i szyldów:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych, w których pod wpływem prądu powstaje intensywne światło, widoczne z bardzo dużej odległości zarówno w dzień, jak i w nocy;
- 3) Zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

§ 13. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

§ 14. Ustala się wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie terenu kolejowego zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu wymagań dotyczących odległości i warunków dopuszczających usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15.1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

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

Rozdział 4.

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

§ 16.1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

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

- 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami ustawy z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 17.1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się możliwość przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający nie pogorszenie/ nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich;
- 3) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;
- 4) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych;
- 5) Ustala się zakaz zanieczyszczania istniejących rowów melioracyjnych;
- 6) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

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

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) W granicach obszaru objętego planem znajduje się pomnik przyrody - dąb szypułkowy zlokalizowany na terenie Klasztoru Niepokalanów zgodnie z załącznikiem nr 1. Ustalenia dotyczące pomnika przyrody zgodnie z § 22 ust.2;
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19.1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny o symbolu MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny o symbolu MN,U oraz U/MN jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z normami zawartymi w przepisach ustawy z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu.

§ 20.1. W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Gromadzenie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania;
- 2) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami.

Rozdział 5.

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

§ 21.1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV w obszarze ograniczonego zagospodarowania należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

2. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.

3. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w odległości poniżej 100m od terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

4. Ustala się zakaz budowy budynkami mieszkalnymi, handlowymi, gastronomicznymi, zamieszkania zbiorowego i innymi budynkami przechowującymi artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 50m od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego symbolem ZC.

5. Lokalizacja budynków wymienionych w ust. 4 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego symbolem ZC pod warunkiem podłączenia budynków do sieci wodociągowej.

6. Ustala się, iż lokalizacja budynków wymienionych w ust. 4 w przypadku niepodłączenia do sieci wodociągowej możliwa jest w odległości co najmniej 150m od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego symbolem ZC.

7. Ustala się, iż lokalizacja pozostałych budynków nie wymienionych w ust. 4 od linii rozgraniczającej teren cmentarza oznaczonego symbolem ZC wynosi co najmniej 12,0m.

8. Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem na rysunku planu ZC.

9. Dla terenów oznaczonych symbolem US/ZP i Z ustala się zakaz zabudowy budynkami.

10. Dla terenów oznaczonych symbolem WS ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem przejść i przejazdów.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 22.1. W granicach obszaru objętego planem znajduje się pomnik przyrody - dąb szypułkowy zlokalizowany na terenie Klasztoru Niepokalanów zgodnie z załącznikiem nr 1.

2. Dla pomnika przyrody ustala się zakaz:

- 1) wycinania i uszkodzania drzewa;
- 2) zmian stosunków wodnych mogących mieć wpływ na stan drzewa;
- 3) umieszczania tablic reklamowych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 23.1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową nr 3837W oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych;
- 2) Plan wskazuje następujące drogi:
 - a) istniejącą drogę publiczną 1KD/Z jako część drogi klasy zbiorczej, kategorii powiatowej,
 - b) istniejące drogi publiczne 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D jako drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej,
 - c) projektowane poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej, kategorii gminnej 1KD/Dp,
 - d) projektowane drogi publiczne 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp jako drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §44 - §46 niniejszej uchwały;

- 4) Dla terenów o symbolu U/MN, MN,U, MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 9 działek,
 - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
 - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
- 5) Dla terenów o symbolu UK ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8.0 m – dla obsługi do 9 działek,
- 6) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 7) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m × 12.5m;
- 8) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W przypadku skrzyżowań z drogą powiatową oznaczoną symbolem 1KD/Z należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę 1KD/Z (droga powiatowa nr 3837W) i drogę krajową nr 92 z miastem Sochaczew i Błonie oraz poprzez drogę 1KD/Z z drogą krajową nr 50 z miastem Żyrardów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24.1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w miejscowości Granice; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø110, ø160) i projektowanych sieci wodociągowych, z wyjątkiem terenu o symbolu 1UK, 2UK i 1KD/ZP gdzie dopuszcza się pobór z indywidualnych źródeł;
- 2) Na terenach o symbolu MN, MN,U i U/MN do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Zakazuje się lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 25.1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej rozbudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków w miejscowości Granice na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych do wód i ziemi;
- 3) Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi z terenów szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków jakie należy spełnić przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;

4) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.

§ 26.1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w Teresinie Gaju poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 27.1. Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

§ 28.1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 29. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 30.1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych z terenu opracowania w celu ich przetworzenia lub składowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 31. 1. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:**

§ 33.1. Ustala się dla terenów o symbolach MN, MN,U, U/MN stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową w wysokości 0%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 11.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 34.**

Oznaczenie terenu		1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące, w tym usługi handlu.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 18m lokalizację budynków mieszkalnych przy granicy lub 1,5m od granicy. Ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenów o symbolu Z – 6,0m, - od granicy planu (terenu kolejowego) – od 26,0m do 30,0m, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki	- udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN - do 25%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 11,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych; - w budynkach gospodarczych lub garażowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych od 12°.

e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych. - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS – 8,0m, - od granicy planu – 6,0m, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki	- udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U- do 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,40.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych, usługowych – 11,0m,

		- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych; - w budynkach gospodarczych lub garażowych dopuszcza się nachylenie połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem, a także przylegających do granicy planu oraz z nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1U/MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej tj. budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, magazyny, usługi nieuciążliwe i inne usługi z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Drobna wytwórczość w przypadku zachowania standardów oraz poziomów zanieczyszczeń dla zabudowy mieszkaniowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Obiekty handlowe do 400m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą. Ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp – 6,0m, - od granicy planu (terenu kolejowego) – od 30,0m do 43,0m dla budynków

		mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych; od 20,0m do 33,0m dla pozostałych budynków, wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki	- udział procentowy powierzchni zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej na terenie U/MN, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu U/MN, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych – 11,0m - maksymalna wysokość budynków usługowych – 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, a także min. 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1UK, 2UK
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny usług sakralnych - budynki związane z usługami sakralnymi. - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi oświaty, szkolnictwa wyższego, kultury, handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego (domy zakonne, dom pielgrzyma, internat), rekreacji, turystyki, ochrony ppoż (straż pożarna), usługi wydawnicze i poligraficzne, drobna wytwórczość z zakresu produkcji dewocjonaliów.

2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Obiekty handlowe do 150m² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą. Ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Zakaz lokalizacji studni i źródeł wody pitnej w odległości do 150m od granic terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC.</p> <p>Na terenie o symbolu 1UK znajduje się pomnik przyrody. Ustalenia dotyczące pomnika przyrody zgodnie z §22.</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z – 8,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D, KD/Dp – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS – 16,0m oraz zgodnie z §9 ust. 1 pkt. 5, - od granicy planu (terenu kolejowego) – 18,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1ZC – 50,0m dla budynków mieszkalnych, handlowych, gastronomicznych, zamieszkania zbiorowego i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej; od 12,0m dla pozostałych budynków oraz zgodnie z §21 ust. 4, 5, 6, 7, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - udział procentowy powierzchni zabudowy - do 30% powierzchni działki budowlanej na terenie UK, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu UK, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, z wyjątkiem budynku bazyliki, którego maksymalna wysokość wynosi 50,0m.
d)	geometria dachów	dachy płaskie, wielospadowe lub mansardowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 0°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §11.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1US/ZP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej. Urządzenia sportowe i rekreacyjne, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
		- zakaz zabudowy budynkami, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 60% powierzchni terenu o symbolu 1US/ZP, - ogrodzenia zgodnie z §11.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1Z, 2Z, 3Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni, łąk i pastwisk.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - ścieżki rowerowe i piesze, - obiekty małej architektury, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1ZC
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren cmentarza - teren przeznaczony na cele pochówku zmarłych oraz realizacji obiektów związanych z tą funkcją jak: kaplice cmentarne, grobowce i pomniki, katakumby lub kolumbaria. - budynki gospodarcze, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb terenu lub potrzeb lokalnych, - zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu o symbolu 1ZC - do 7% , - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu o symbolu 1ZC – co najmniej 10%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.07
b)	maksymalna wysokość zabudowy	- 7,0m
c)	geometria dachów	dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°
d)	ogrodzenia	zgodnie z §11.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/ZP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren obsługi komunikacji oraz zieleni urządzonej. Ustala się możliwość urządzenia terenów zielonych, wybudowania parkingów oraz obiektów małej architektury. Dopuszcza się lokalizację ciągu pieszego od kładki z przejściem dla pieszych znajdującej się poza granicami planu do drogi o symbolu 1KD/Z.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się budowę budynków związanych z obsługą techniczną i socjalną terenu.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość realizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/Z – 24,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS – 16,0m, - od granicy planu (terenu kolejowego) – od 10,0m do 18,0m, wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki	- łączna maksymalna powierzchnia zabudowy budynków - 160m ² , - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu 1KD/ZP – co najmniej 20%, - maksymalna intensywność – 0,009
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków - 7,0m.
d)	geometria dachów	dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z §11.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1WS, 2WS, 3WS, 4WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie koryta rzeki oraz rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Dopuszcza się realizację przejść i przejazdów.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1E, 2E, 3E,4E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	Szerokość drogi 1KD/Z w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0m do 19,0m wg rysunku planu.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 9KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 2KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 16,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 7KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 8KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0m do 10,0m wg rysunku planu; 10KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 19,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 11KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 9,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m × 13,5m; 12KD/D – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 4,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 13KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0m do 14,5m wg rysunku planu; 14KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 14,5m do 19,0m wg rysunku planu; 15KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0m do 10,5m wg rysunku planu.

§ 46.

Oznaczenie terenu	1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg lub poszerzeń istniejących dróg).
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/Dp – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 0 do 8,5m, wg rysunku planu, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m; z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe**

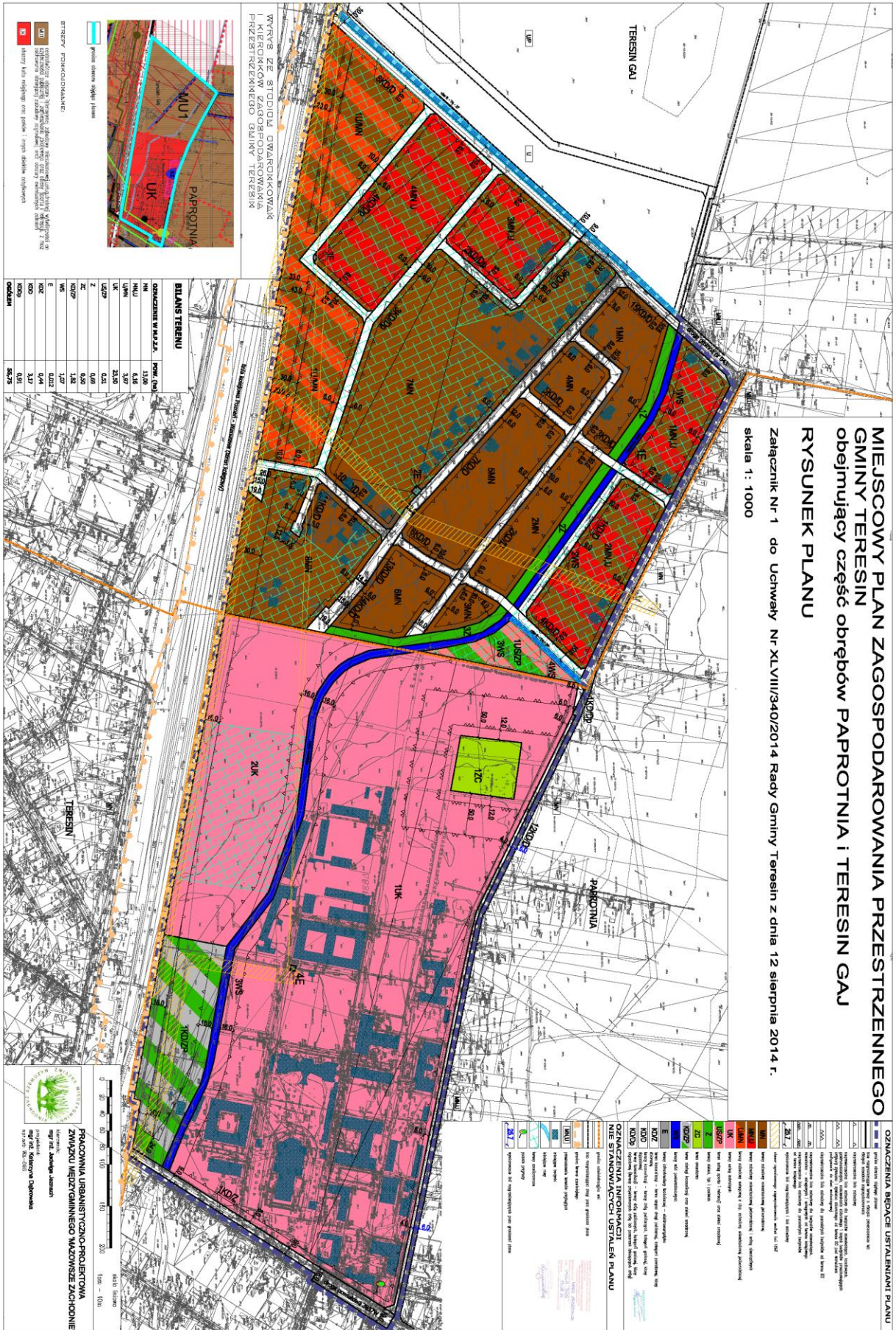
§ 47. Tracą moc uchwały nr III/10/98 Rady Gminy w Teresinie z dnia 11 grudnia 1998r. oraz nr VI/47/03 Rady Gminy w Teresinie z dnia 9 lipca 2003r.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/340/2014
Rady Gminy Teresin
z dnia 12 sierpnia 2014 r.

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 zgłoszona została następująca 1 uwaga, która nie została uwzględniona w części przez Wójta Gminy Teresin, w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/1/10 z dnia 12 czerwca 2013 roku:

- 1) uwaga wniesiona przez Klasztor Niepokalanów Braci Mniejszych Konwentualnych, Paprotnia, ul. O.M. Kolbego 5, 96-515 Teresin, dotycząca:
 - a) wyznaczenia linii zabudowy od terenu 1KD/Z w odległości 5 m;
 - b) zmniejszenia linii zabudowy z 6m na 5m od drogi - ul. Spacerowej;
 - c) zmniejszenia linii zabudowy wyznaczonej od rzeki Teresinki z 16m na 6m;
 - d) zmniejszenia linii zabudowy wyznaczonej od obszaru kolejowego, aby sytuowanie budynków i budowli było zgodne z obowiązującymi przepisami, tj. 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru;
 - e) nie umieszczania w projekcie planu zakazu lokalizowania ogrodzeń z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
 - f) przyjęcia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki jako 1000 m².

2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:

- 1) uwaga wniesiona przez Klasztor Niepokalanów Braci Mniejszych Konwentualnych, Paprotnia, ul. O.M. Kolbego 5, 96-515 Teresin, dotycząca:
 - a) wyznaczenia linii zabudowy od terenu 1KD/Z w odległości 5 m - **nie została uwzględniona;**
 - b) zmniejszenia linii zabudowy z 6m na 5m od drogi - ul. Spacerowej **nie została uwzględniona;**
 - c) zmniejszenia linii zabudowy wyznaczonej od rzeki Teresinki z 16m na 6m **nie została uwzględniona;**
 - d) zmniejszenia linii zabudowy wyznaczonej od obszaru kolejowego, aby sytuowanie budynków i budowli było zgodne z obowiązującymi przepisami, tj. 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru **nie została uwzględniona;**
 - e) nie umieszczania w projekcie planu zakazu lokalizowania ogrodzeń z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych **nie została uwzględniona;**
 - f) przyjęcia minimalnej powierzchni nowowydzielonej działki jako 1000 m² **nie została uwzględniona.**

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/340/2014
 Rady Gminy Teresin
 z dnia 12 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część 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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 467 z póź. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obrębów Paprotnia i Teresin Gaj należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczanego pod drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D oraz drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg lub poszerzeń istniejących dróg) oznaczone symbolem 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp, .
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 oznaczonych symbolem 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D obejmują koszty urządzenia drogi.
- 3) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 oznaczonych symbolem 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 4KD/Dp obejmują koszty podziału, wykupu oraz urządzenia drogi.
- 4) Przebudowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
- 5) Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy i funduszy unijnych.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) Sieć wodociągowa – w terenie objętym niniejszym planem miejscowym przebiega sieć wodociągową przeprowadzona w ul. O.M. Kolbego, ul. Spacerowej, ul. Gajowej oraz ul. Nadrzecznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w części obszaru objętego planem, tj. w drodze powiatowej (ul. O. M. Kolbego) oraz na terenie przeznaczonym pod tereny usług sakralnych przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie obszar objęty planem miejscowym jest położony w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala, że ścieki komunalne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej rozbudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN i SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN).
- 2) 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