



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 24 października 2017 r.

Poz. 9501

UCHWAŁA NR XLII/240/2017 RADY GMINY TERESIN

z dnia 12 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Teresin i Paprotnia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073) oraz Uchwały Nr III/12/2014 Rady Gminy Teresin z dnia 30 grudnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Teresin i Paprotnia, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku z późn. zmianami) Rada Gminy Teresin uchwala co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment obrębów Teresin i Paprotnia, położony w centralnej części gminy na skrzyżowaniu terenu kolejowego linii kolejowej Warszawa - Kunowice (E-20/EC20) z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska i ul. O.M. Kolbego), o łącznej powierzchni 9,34 ha.

2. Granica opracowania:

- od północy przebiega północną granicą dz. nr ewid. 195/6, przecinając dz. nr ewid. nr 405, poprzez dz. nr ewid. 249 (rzeka Teresinka), dz. nr ewid. 404, dz. nr ewid. 374 (droga powiatowa nr 3837W), dz. nr ewid. 327, 326, rzekę Teresinkę, wschodnią granicą dz.-ek nr ewid. 328, 329, 330, północną granicą dz. nr ewid. 195/13, a następnie północną granicą dz. nr ewid. 195/6;
- od wschodu i zachodu przecinając działkę nr ewid. 195/6;
- od południa południową granicą dz. nr ewid. 195/6, wschodnią granicą dz. nr ewid. 195/18, przecinając dz. nr ewid. 178 (droga gminna 380843W), południową granicą dz. nr ewid. 178, wschodnią i południową granicą dz. nr ewid. 201/1, zachodnią granicą dz. nr ewid. 149/1, przecinając drogę powiatową nr 3837W (dz. nr ewid. 174), południową i wschodnią granicą dz. nr ewid. 66/4, południową granicą dz. nr ewid. 195/2 (droga gminna nr 380835W), wschodnią granicą dz.-ek nr ewid. 166/6 i 166/5, południowymi granicami dz.-ek nr ewid. 166/5, 166/4, 166/3, 166/2, 168, wschodnią granicą dz. nr ewid. 159, południową granicą dz.-ek nr ewid. 195/2 i 195/6.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 (graficzny);
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

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

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV,
- granica terenu zamkniętego,
- przeznaczenie terenów – określone odpowiednim numerem i symbolem literowym;

b) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu,

c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przyjętego Uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zmianami w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 gminy Teresin obejmujący fragment obrębów Teresin i Paprotnia, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracowni pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, poczta, kino, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość.
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych.
- 11) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków na pobyt ludzi.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Na rysunku Planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
U/MW	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
U	tereny zabudowy usługowej,
ZP	tereny zieleni urządzonej,
U/ZP	teren usług i zieleni urządzonej,
WS	tereny wód powierzchniowych - rzeka Teresinka,
KP	tereny komunikacji - tereny parkingów,
KP/ZP	tereny parkingów i zieleni urządzonej,
R/Z	tereny zieleni wzdłuż rzeki Teresinki,
KK	tereny kolejowe,
KD/Z	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KK/KD/Z	teren kolejowy, teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy zbiorczej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
- a) wyznacza się tereny przeznaczone na cele usług, zabudowy mieszkaniowej, parkingów, zieleni urządzonej oraz terenów komunikacji w sąsiedztwie terenu kolejowego,
- b) głównym ciągiem komunikacyjnym jest istniejąca droga powiatowa nr 3837W, która po planowanej przebudowie będzie stanowić niekolizyjne przejście tunelowe pod linią kolejową Warszawa - Kunowice (E-20/EC20).

- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Teresin;
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Dla terenu drogi 1KD/Z i 2KD/Z linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i § 46 uchwały;
- 2) Dla terenu 1KK/KD/Z linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i § 47 uchwały;
- 3) Dla terenów dróg: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i § 48 uchwały;
- 4) Ustala się, iż linie rozgraniczające pozostałych terenów wyznacza rysunek planu.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku niewyznaczenia linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, pilastrów, schodów, podestów wejściowych, tarasów - max do szerokości 1.50m;
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach,
 - b) nadbudowy i rozbudowy w zakresie docieplenia lub wykonania zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób niepełnosprawnych z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji budynków w kolorach pastelowych z zastosowaniem maksymalnie dwóch kolorów; dla terenów usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach, ale nie jaskrawych;
- 4) Ustala się zachowanie jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 12. Zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

- 3) Od strony rzeki Teresinki ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 3.0m od górnej krawędzi skarpy rzeki;
- 4) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy.

§ 13. Zasady sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) Na całym obszarze planu zakazuje się sytuowania wolnostojących urządzeń reklamowych za wyjątkiem słupów ogłoszeniowych o ujednoliconej formie;
- 2) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących znaków informacyjno – plastycznych;
- 3) Dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów na elewacjach frontowych budynków (z wyjątkiem terenu 1U/MW) zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) tablice reklamowe i szyldy umieszczane w kondygnacji parteru, poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji, płasko na ścianie budynku lub prostopadle do budynku i o wysięgu nie większym niż 1,0m od elewacji,
 - b) powierzchnia tablic reklamowych mierzona w obrysie zewnętrznym do 5m², łączna powierzchnia tablic reklamowych, znaków informacyjno - plastycznych, szyldów nie może przekraczać 15% powierzchni ściany,
 - c) w ramach budynku lub zespołu budynków należy stosować ujednolicone formaty (wymiary) szyldów i tabliczek informacyjnych firm i instytucji, umieszczanych w rejonie wejścia do budynku oraz tablic reklamowych i znaków plastycznych,
 - d) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i znaków informacyjno-plastycznych w świetle otworów okiennych i drzwiowych z wyjątkiem witryn wystawowych.

§ 14. Zasady sytuowania obiektów małej architektury:

1. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury (związanych z kultem religijnym i architekturą ogrodową w szczególności: ławeczki, śmietniki) pod warunkiem zachowania szerokości jezdni i chodnika niezbędnej dla korzystania z drogi.
2. W terenie 2MN/U, 1U/ZP dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 15. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości w przypadku postępowań realizowanych na wniosek zgodnie z przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami 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 potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego takich jak drogi, linie kolejowe.

3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

4. Plan nie wskazuje terenów na których byłaby wskazana lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 17. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

2. Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie 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.

3. Ustala się obowiązek ochrony rzeki Teresinki przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.

§ 18. W zakresie ochrony powietrza: W celu ochrony powietrza, ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniającym wymagania standardów jakości powietrza.

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

1. Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień (teren 2ZP, 1KP/ZP) i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem 1R/Z i 2R/Z należy zagospodarować zielenią niską i wysoką.

3. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.

4. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem:

1. W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu wskazuje się, że tereny oznaczone symbolem MN/U i U/MW należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla obszaru oznaczonego symbolem U/MW zapewnienie ochrony przed hałasem powinno polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynku.

3. Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP, R/Z, KP, KP/ZP ustala się zakaz zabudowy budynkami.

2. Ustala się zakaz nowej zabudowy budynkami w pasie szerokości 4,0m od górnej skarpy rzeki Teresinki.

3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne.

4. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy w terenach oznaczonych symbolem 1MN/U i 3MN/U na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących spełnienie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska.

5. Realizacja nowo projektowanych obiektów oraz drzew i krzewów od linii rozgraniczającej obszar kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem KK zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Budynki i budowle, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów kolejowych określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie oraz innymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - a) drogę oznaczoną symbolami 1KD/Z, 2KD/Z, 1KK/KD/Z - drogę powiatową nr 3837W, klasy zbiorczej o szerokości ustalonej w § 46, którą wskazuje się do przebudowy na wysokości skrzyżowania z linią kolejową Warszawa - Kunowice, objętej częściowo granicami planu,
 - b) drogę oznaczoną symbolem 3KD/D - drogę gminną nr 380835W (ul. Torowa) klasy dojazdowej, która znajduje się w granicach planu,
 - c) drogę oznaczoną symbolem 5KD/D - drogę gminną nr 380843W (ul. Warszawska) klasy dojazdowej, która częściowo znajduje się w granicach planu;
- 3) Droga powiatowa o oznaczeniu 1KD/Z, 2KD/Z i 1KK/KD/Z jest drogą urządzoną, wskazuje się przebudowę drogi w celu dostosowania do bezkolizyjnego skrzyżowania z linią kolejową (E-20/EC20) Warszawa - Kunowice oraz skrzyżowania z drogami 1KD/D, 3KD/D, 5KD/D;
- 4) Drogi gminne o oznaczeniu 1KD/D, 2KD/D wymagają realizacji w pełnym zakresie;
- 5) Drogi gminne o oznaczeniu 3KD/D i 5KD/D wymagają budowy w zakresie szerokości i zagospodarowania.

2. **Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.** Obszar planu, położony jest bezpośrednio przy drodze powiatowej klasy zbiorczej, poprzez którą powiązany jest z drogą krajową nr 92.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów.

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu – 2 miejsca na 100m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla gastronomii – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęć wody pitnej zlokalizowanych na terenie gminy Teresin; ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø90, ø110, ø160) sieci wodociągowych;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego;

- 3) Ustala się, że wody opadowe lub roztopowe pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy traktować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód opadowych należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię:

- 1) Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż istniejących dróg.

§ 26. 1) Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) Ustala 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.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu średniego ciśnienia;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o rozbudowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.

§ 28. Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii w formie instalacji fotowoltaicznej o mocy do 100kW.

§ 29. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku.

§ 30. 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 pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 31. 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 9.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.

§ 32. Określa się wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

1. dla terenu o symbolu MN/U, U, U/MW, U/ZP – w wysokości 30%.
2. dla pozostałych terenów 0%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 33.

Oznaczenie terenu	1MN/U
Powierzchnia	0,08 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, zapewniających tej zabudowie warunki ochrony akustycznej zgodne z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzonej oraz miejscami postojowymi.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a) Nieprzekraczalne linie zabudowy	10.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KD/Z, zgodnie z rysunkiem planu, 6.0m od linii rozgraniczającej teren drogi 5KD/D, zgodnie z rysunkiem planu.
b) Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – co najmniej 40%, maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c) Maksymalna wysokość zabudowy	10,0m, w tym: - 10,0m dla budynków mieszkalnych i usługowych, - 6,0m dla budynków gospodarczych i garażowych, - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d) Geometria dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e) Ogrodzenia	zgodnie z §12;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) Minimalne powierzchnie działek	800m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b) Minimalne fronty działek	19,0m
c) Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	800m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem 5KD/D.
b) Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 22 ust. 3.

§ 34.

Oznaczenie terenu		2MN/U
Powierzchnia		0,047 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. - komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych w granicach terenu 2MN/U.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się obowiązek łącznego zagospodarowania działek o numerach ewid.: 166/2, 166/3, 166/4, 166/5 odpowiednio z działkami nr ewid.: 42/1, 42/2, 43/1, 43/2, znajdującymi się poza granicami planu. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	między linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%;
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d)	Ogrodzenia	dopuszcza się stosowanie ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem o wysokości do 0,9m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji kwiatowych w donicach, pozostałe ustalenia zgodnie z § 12;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	67m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	19,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	67m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KD/D.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 22 ust.3.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1U/MW
Powierzchnia		0,09ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. - komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejący budynek dworca kolejowego. Ustala się dla budynku dworca: - zachowanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania z możliwością wprowadzenia nowych funkcji; - obiekt należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu; - zakaz stosowania kolorów jaskrawych na elewacji budynku. Dopuszcza się usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży max. 200m ² .

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	1.5m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KD/D, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 70%, powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10%, maksymalna intensywność zabudowy – 1,0, minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d)	Geometria dachów	dach wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
e)	Ogrodzenia	zakaz realizacji ogrodzeń od terenu drogi 3KD/D, pozostałe ustalenia zgodnie z § 12;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	900m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	40,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	900m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KD/D.
b)	Parkingi	Dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w terenie 3U, 5U i 3KDD.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		0,18 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej. - budynki techniczne i garażowe, - obiekty ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska, - komunikacja wewnętrzna, parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	4.50m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KD/Z, zgodnie z rysunkiem planu, zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej teren drogi 3KD/D;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 3% powierzchni działki budowlanej, maksymalna intensywność zabudowy – 0.75, minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12.0 m, w tym: - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d)	Geometria dachów	dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	Kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 11;
f)	Ogrodzenia	- zakaz realizacji ogrodzeń od strony dróg 3KD/D oraz 2KD/Z, - zakaz realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów wypełniających przęsła, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 12;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1800m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

b)	Minimalne fronty działek	30,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	$90^\circ \pm 20^\circ$
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1800m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 3KD/D.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 22 ust.3.

§ 37.

Oznaczenie terenu		2U
Powierzchnia		0,17 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej. - komunikacja wewnętrzna, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzonej, obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość zwartej zabudowy pierzejowej.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	od 9,0m do 15,50m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KD/Z, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej teren drogi 3KD/D linia zabudowy pokrywa się z granicą działki, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 65%, powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 3% powierzchni działki budowlanej, maksymalna intensywność zabudowy – do 1.3, minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d)	Geometria dachów	- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - linia kalenicy równoległa do drogi 3KD/D.
e)	Kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 11;
f)	Ogrodzenia	- zakaz ogrodzeń od strony drogi 3KD/D, - dopuszcza się ogrodzenia pełne od strony terenu kolejowego, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 12;
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	20,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	$90^\circ \pm 20^\circ$
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ² ;
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD/D.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 22 ust.3.

§ 38.

Oznaczenie terenu		3U, 4U, 5U, 6U
Powierzchnia		0,55 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy usługowej. - komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleni urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość zwartej zabudowy pierzejowej. Ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku w terenie 5U zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	dla terenów 4U i 6U od linii rozgraniczającej teren drogi 3KD/D linia zabudowy pokrywa się z granicą działki, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów 3U i 5U - 1,5m od linii rozgraniczającej teren drogi 3KD/D, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 50% powierzchni działki budowlanej, powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, maksymalna intensywność zabudowy – do 1.3, minimalna intensywność zabudowy – 0.1
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - 4,0m dla obiektów małej architektury.
d)	Geometria dachów	- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - linia kalenicy równoległa do drogi 3KD/D;
e)	Kolorystyka	- kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 11;
f)	Ogrodzenia	- zakaz ogrodzeń od strony drogi 3KD/D, - dopuszcza się ogrodzenia pełne od strony terenu kolejowego, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 12;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	20,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KD/D.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 22 ust.3.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZP
Powierzchnia		0,024 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Terren zieleni urządzonej. - komunikacja piesza, urządzenia infrastruktury technicznej, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymanie istniejącego skweru zieleni urządzonej oraz pomnika zlokalizowanego w terenie 1ZP. Ustala się organizację terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej.

		Ustala się: - nakaz rozbiórki istniejących obiektów (kiosk), - zakaz zabudowy budynkami, - 90% powierzchni biologicznie czynnej, - dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 4,0m dla obiektów małej architektury.

§ 40.

Oznaczenie terenu		2ZP
Powierzchnia		0,25 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zieleni urządzonej. - komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie istniejącego skweru zieleni urządzonej w terenie 2ZP; Ustala się organizację terenu jako przestrzeni ogólnodostępnej; Dopuszcza się lokalizację miejsc odpoczynku i rekreacji w formie tymczasowych obiektów budowlanych, takich jak: altany, wiaty, zadaszenia; Dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury; Ustala się stosowanie materiałów naturalnych takich jak: drewno, metal, kamień oraz cegły ceramicznej w kolorystyce naturalnej; Ustala się urządzenie alejek parkowych; Dopuszcza się realizację ogrodzenia w formie żywopłotu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 4,0m dla obiektów małej architektury.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1U/ZP
Powierzchnia		0,31 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej. - komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenia dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację letnich ogródków gastronomicznych w granicach terenu 1U/ZP.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	16,0m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KD/Z, 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KD/D;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	maksymalna powierzchnia zabudowy - 45%, powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30%, maksymalna intensywność zabudowy – 0.9, minimalna intensywność zabudowy – 0.1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	10.0 m, w tym: - 4,0 m dla obiektów małej architektury.
d)	Geometria dachów	- dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°;
e)	Kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 11;
f)	Ogrodzenia	- zakaz ogrodzeń pełnych z prefabrykowanych elementów wypełniających przeszła, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 12;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	800m ² ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

b)	Minimalne fronty działek	20,0m;
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°;
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	800m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu 1U/ZP z drogi oznaczonej symbolem 1KD/D.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 22 ust.3. Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KP/ZP, 2KP/ZP, 3KP/ZP, 4KP/ZP
Powierzchnia		0,26 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny parkingów i zieleni urządzonej. - komunikacja, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, obiektów małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - ustala się dla terenu 1KP/ZP realizację chodnika - ciągu pieszo - rowerowego w zieleni.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 4,0m dla obiektów małej architektury.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KP, 2KP
Powierzchnia		0,22 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny komunikacji - tereny parkingów. - budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleni urządzonej, obiekty małej architektury.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - 4,0m dla obiektów małej architektury.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z
Powierzchnia		0,06 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zieleni wzdłuż rzeki Teresinki.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ustala się zakaz lokalizowania budynków. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury oraz urządzenie ciągów pieszo - spacerowych.	
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 4,0m dla obiektów małej architektury.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1WS, 2WS
Powierzchnia		0,06 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych - tereny rzeki Teresinki.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych; ustala się zakaz grodzenia terenu; zakazuje się zaśmiecania terenu i koryta rzeki;

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KD/Z, 2KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego).
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zagospodarowanie terenu obejmuje realizację elementów drogi (tj. jezdnię, chodniki, pobocza i rowy odwadniające, parkingi) i urządzeń z nią związanych, dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	zmienna szerokość dróg w granicy planu od 24,0m do 25,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KK/KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren kolejowy, teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej. Bezkolizyjne skrzyżowanie linii kolejowej Warszawa - Kunowice z drogą powiatową klasy zbiorczej (drogą powiatową nr 3837W).
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zagospodarowanie terenu obejmuje realizację przejazdu tunelowego pieszo - drogowego pod torami kolejowymi (tj. jezdnia, chodnika, pobocza) i urządzeń związanych ww. przejazdem), dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	zmienna szerokość drogi w granicy planu od 23,5m do 24,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zagospodarowanie terenu obejmuje realizację elementów drogi (np.: jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, dopuszcza się w terenach dróg lokalizację miejsc postojowych, dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	dla drogi 1KD/D szerokość zmienna do 15,0m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi 2KD/D szerokość zmienna od 2,5m do 8,0m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi 3KD/D szerokość zmienna od 11,0m do 41,5m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla drogi 4KD/D szerokość zmienna od 36,0m do 41,5m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu. dla drogi 5KD/D szerokość zmienna od 12.5m do 13.0m w granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu;
----	---	--

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KK, 2KK
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny kolejowe. - drogi szynowe i obiekty inżynierskie, - rampy, perony, place przeładunkowe, - obiekty budowlane służące obsłudze ruchu pasażerskiego, - urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi związane z obsługą pasażerską - stacja kolejowa. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren kolejowy, lokalizację ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej funkcjonalnie z koleją oraz obiekty małej architektury. Dopuszcza się budowę komunikacji i parkingów.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne. Sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - 4,0m dla obiektów małej architektury.

DZIAŁ III.**Rozdział 1.****Przepisy końcowe****§ 50. Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc:**

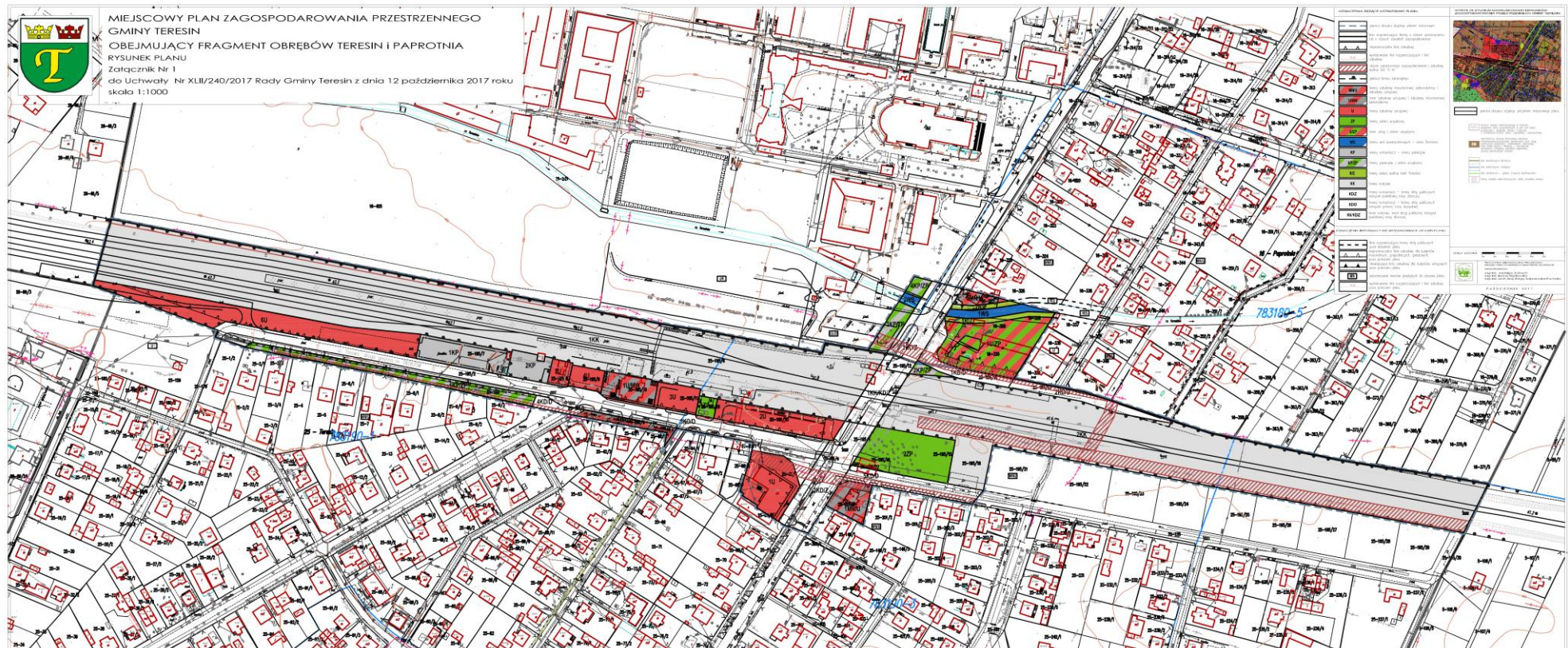
- uchwała Rady Gminy Teresin nr XI/60/05 z dnia 6 grudnia 2005r.;
- uchwała Rady Gminy Teresin nr XLI/257/10 z dnia 5 marca 2010r.;
- uchwała Rady Gminy Teresin nr XVI/103/2011 z dnia 30 grudnia 2011r.;
- uchwała Rady Gminy Teresin nr XXVI/175/2012 z dnia 29 listopada 2012r.;
- uchwała Rady Gminy Teresin nr XLVIII/340/2014 z dnia 12 sierpnia 2014r.

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

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy Teresin:
Bogdan Linard



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/240/2017
Rady Gminy Teresin
z dnia 12 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Teresin i Paprotnia.

I. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów Teresin i Paprotnia zgłoszone zostały następujące 1 uwaga, która nie została uwzględniona w całości oraz 1 uwaga, która nie została uwzględniona w części przez Wójta Gminy Teresin:

- 1) 1 uwaga nie uwzględniona w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.6.2014 z dnia 10 maja 2017 roku, wniesiona przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego, ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa, dotycząca wprowadzenia funkcji terenu mieszkaniowego z dopuszczeniem usług dla działek nr 195/15, 195/16, 195/17 położonych w obrębie Teresin.
- 2) 1 uwaga nie uwzględniona w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.6.2014 z dnia 10 maja 2017 roku, wniesiona przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego, ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa, dotycząca wprowadzenia funkcji terenu usługowego dla działki nr 195/7 i części działki nr 195/6 położonych w obrębie Teresin (utrzymane przeznaczenie pod tereny komunikacji – tereny parkingów).

II. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:

- 1) uwaga wniesiona przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego, ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa, dotycząca wprowadzenia funkcji terenu mieszkaniowego z dopuszczeniem usług dla działek nr 195/15, 195/16, 195/17 położonych w obrębie Teresin **nie została uwzględniona.**
- 2) uwaga wniesiona przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, Wydział Zagospodarowania Przestrzennego, ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa, dotycząca wprowadzenia funkcji terenu usługowego dla działki nr 195/7 i części dz. 195/6 **nie została uwzględniona.**

Przewodniczący Rady Gminy Teresin:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/240/2017
Rady Gminy Teresin
z dnia 12 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym fragment obrębów Teresin i Paprotnia, 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 2017 r. poz. 1073) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym fragment obrębów Teresin i Paprotnia, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczanego pod tereny komunikacji – teren części dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D.
- 2) Budowa przejścia pieszo – drogowego pod torami kolejowymi w ciągu drogi powiatowej (symbol 1KD/Z, 2KD/Z, 1KK/KD/Z), planowana jest jako wspólna inwestycja Zarządu Powiatu Sochaczewskiego, PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. oraz Gminy Teresin. Planuje się, iż w kosztach realizacji tego ponadlokalnego przedsięwzięcia, będą partycypować w/w instytucje.
- 3) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych opisanych w pkt 1, obejmują koszty wykupu oraz koszty urządzenia projektowanych dróg. Wykup terenu przeznaczanego pod realizację inwestycji dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 1KD/D, 2KD/D i 3KD/D, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem którego 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) Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) Sieć wodociągowa – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych (Ø90, Ø110, Ø160).
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w terenie objętym niniejszym planem miejscowym przebiega istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej (przeprowadzona w ul. Torowej, ul. Warszawskiej i ul. Szymanowskiej). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) Przez obszar niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne NN i SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne SN, NN.
- 2) W granicach obszaru niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje sieć gazowa. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego.
- 3) Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy Teresin:
Bogdan Linard