

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA  
BIURO PROJEKTÓW**

**USŁUGI PROJEKTOWE  
HANNA SZUSTECKA**

96-500 Sochaczew, ul. Porzeczkowa 20  
tel.(046) 862-42-10 tel. Kom. 600-033-443  
mail. uphs@o2.pl ; NIP 837-116-52-02

## OPERAT WODNOPRAWNY

NAZWA OPRACOWANIA	:	<b>OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR. EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN EW. 142808_2, GM. TERESIN, WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI : UL SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPROTNIA POPRZEZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZEKI TERESINKI NA DZ. NR EW. 196/8, OBR. EW. TERESIN GAJ ORAZ NA PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECIE TERESINCE POD UL.SPACEROWĄ POPRZEZ JEGO WYDŁUŻENIA.</b>		
NAZWA ZADANIA/ INWESTCJI	:	<b>BUDOWA SIECI KANALIZACJI DESZCZOWEJ W ULICY SPACEROWEJ W MIEJSCOWOŚCI TERESIN GAJ, PAPROTNIA W GMINIE TERESIN</b>		
NAZWA OBIEKTU	:	<b>SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ</b>		
ADRES BUDOWY	:	<b>OBRĘB EWIDENCYJNY: 0001 STARE BABICE JEDNOSTKA EWIDENCYJNA : 142808_2, GM. TERESIN GMINA: TERESIN POWIAT: SOCHACZEWSKI WOJ.: MAZOWIECKIE DZ. NR EWID.: 196/8</b>		
INWESTOR	:	<b>GMNA TERESIN UL. ZIELONA 20 96-515 TERESIN</b>		
<u>ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA :</u> I. CZĘŚĆ OPISOWA II CZĘŚĆ RYSUNKOWA III ZAŁĄCZNIKI				
FUNKCJA	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPR.	PIECZĄTKA I PODPIS	EGZ. NR
Opracował	Projektant inż. Hanna Szustecka	Nr 57/90/Sk-ce		<b>1</b>
DATA: LISTOPAD 2022 r				

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Str

1.	Strona tytułowa.....	
2.	Spis treści.....	
<b>I CZĘŚĆ OPISOWA.....</b>		
1.	Podstawa opracowania.....	1
2.	Dane Ogólne.....	2
3	Oznaczenie zakładu ubiegającego się o wydanie pozwolenia wodnoprawnego .....	3
4.	Wyszczególnienie.....	4
4.1	Cel i zakres zamierzonego korzystania z wód.....	4
4.2	Cel i rodzaj planowanych do wykonania urządzeń wodnych lub robót.....	5
4.3	Rodzaj urządzeń pomiarowych oraz znaków żeglugowych.....	6
4.4	Rodzaj i zasięg oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń wodnych.....	6
4.5	Stan prawny nieruchomości usytuowanych w zasięgu oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń z podaniem siedzib i adresów ich właścicieli.....	10
4.6	Obowiązki ubiegającego się o wydanie pozwolenia w stosunku do osób trzecich.....	12
5.	Opis i lokalizacja urządzenia wodnego w tym nazwę lub numer obrębu ewidencyjnego z numerem lub numerami działek ewidencyjnych oraz współrzędne.....	12
6.	Charakterystyka wód objętych pozwoleniem wodnoprawnym.....	13
7.	Charakterystyka odbiornika ścieków objętego pozwoleniem wodnoprawnym.....	17
8.	Ustalenia wynikające z :	
	a) planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza.....	18
	b) planu zarządzania ryzykiem powodziowym.....	18
	c) planu przeciwdziałania skutkom suszy.....	18
	d) programu ochrony wód morskich.....	19
	e) krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych.....	19
	f) planu lub programu rozwoju śródlądowych dróg wodnych o szczególnym znaczeniu transportowym.....	19
9	Określenie wpływu planowanych do wykonania urządzeń wodnych lub korzystania z wód na wody powierzchniowe oraz podziemne, w szczególności na stan tych wód i realizację celów środowiskowych dla nich określonych.....	19
10	Wielkość przepływu nienaruszalnego, sposób jego obliczania oraz odczytywania jego wartości w miejscu korzystania z wód.....	20
11	Wielkość średniego niskiego przepływu z wielolecia (SNQ) lub zasobu wód podziemnych.....	20
12	Planowany okres rozruchu, sposób postępowania w przypadku rozruchu, zatrzymania działalności lub awarii urządzeń istotnych dla realizacji pozwolenia wodnoprawnego, a także rozmiar i warunki korzystania z wód oraz urządzeń wodnych w tych sytuacjach wraz z	

	maksymalnym, dopuszczalnym czasem ich trwania.....	21
13	Informacja o formach ochrony przyrody utworzonych lub ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody, występujących w zasięgu oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń wodnych	21
14	Wnioski .....	22
<b>II</b>	<b>CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....</b>	<b>23</b>
1.	Mapa orientacyjna – rys. nr 1.....	24
2	Mapa sytuacyjno-wysokościowa .Plan urządzeń wodnych – wylot + przepust - rys.nr 2 .....	25
3.	Mapa sytuacyjno-wysokościowa .Zasięg oddziaływania do zamierzonego korzystania z wód - rys.nr 2.1. ....	26
4	Mapa sytuacyjno-wysokościowa .Obszar oddziaływania – urządzenie wodne - wylot – Zlewnia ul.Spacerowej - rys.nr 2.2 .....	27
5	Mapa sytuacyjno-wysokościowa .- Obszar oddziaływania dla przebudowywanego przepustu - rys.nr 2.3 .....	28
6	Przekrój podłużny – rys. nr 3.....	29
7	Wylot brzegowy - widok z góry – rys. nr 4.....	30
8	Wylot brzegowy - przekrój podłużny – rys. nr 5.....	31
9	Wylot kolektora – rys. nr 6.....	32
10	Przekrój konstrukcyjny – przepust - rys.nr 7 .....	33
11	Przekrój konstrukcyjny – ścianka czołowa - rys.nr 8 .....	34
<b>III</b>	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>	<b>35</b>
1	Wypis z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin .....	36
2	Wypisy z rejestru gruntów .....	79
3	Uprawnienia i izba osoby opracowującej operat wodnoprawny.....	84

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

## **CZĘŚĆ OPISOWA**

***do operatu wodnoprawnego na wykonanie urządzenia wodnego w postaci wylotu kanału deszczowego na dz. Nr ew. 196/8 w m. 0026 Teresin Gaj, , jdn.ew. 142808\_2 gm.Teresin , wprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu zlewni : ul. Spacerowa w m.Teresin Gaj, Paprotnia poprzez projektowany wylot do rzeki Teresinki na działce nr ew. 196/8, obr. ew. 0026 Teresin Gaj oraz przebudowę istniejącego przepustu na rzece Teresince pod ul.Spacerową poprzez jego wydłużenie.***

### **1. Podstawa opracowania**

- Umowa z Inwestorem tj. Gminą Teresin
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r Prawo Wodne –( tekst jednolity – DzU 2021 r , poz. 2233)
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r Prawo Budowlane (tekst jednolity : Dz.U.2022, poz.1557),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U.2019 poz.1712 tekst jednolity),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody ( Dz.U.2021 poz.1098 tekst jednolity),
- Ustawa z dnia 16.04. 2004 o wyrobach budowlanych ( Dz.U.2021 poz.1213 tekst jednolity),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r , DzU 2019 poz. 1311 w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków , a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych,
- Rozporz. Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części składowych stanowiących własność publiczną (Dz.U.Nr 16, poz.149 z 2003),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019 poz.1839 tekst jednolity),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 poz.1225 tekst jednolity).

#### **1.1. Dane wyjściowe**

- Mapa zasadnicza w skali 1:500,
- Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin
- Warunki techniczne z Wód Polskich
- Wizytacja w terenie,
- Wytyczne i ugodnienia z Inwestorem dotyczące w szczególności wyboru systemu zakresu opracowania,
- Obowiązujące normy i wytyczne projektowania.

## **2. Dane ogólne**

### **2.1. Autor projektu**

Projektant : inż. Hanna Szustecka upr bud Nr 57/90 Sk-ce

### **2.2. Adres Budowy**

Rzeka Teresinka – działka nr ew. 196/8,  
Obręb ew. 0026 Teresin Gaj  
Jednostka ew. 142808\_2 – Gmina Teresin

### **2.3. Dane dotyczące inwestycji**

Gmina Teresin położona jest we wschodniej części powiatu sochaczewskiego, w odległości ok 15 km od miasta Sochaczew w województwie mazowieckim. Gmina do lat 90- tych była typowym obszarem rolniczym, po tym okresie między innymi ze względu na bliskie położenie do Warszawy (odległość ok 35 km ) na jej terenie zaczęto budować duże centra logistyczne, przeładunkowe i produkcyjne. Wzrosło zatrudnienie oraz liczba mieszkańców. Gmina Teresin powoli przekształca się w ośrodek o charakterze miejskim z dużymi skupiskami ludności na km<sup>2</sup>. Kompleksowo realizowana jest infrastruktura techniczna oraz budowane są nowe i utwardzane istniejące drogi, tak aby nadążyć za rozwojem oraz zaspokoić potrzeby mieszkańców. W tym dążeniu, ważnym dla gminy aspektem jest środowisko naturalne. Jednym z czynników poprawy dla środowiska, które realizuje gmina jest zagospodarowanie wód opadowych z dróg. Wszystkie inwestycje drogowe wykonywane są z zastosowaniem odwodnienia, zebrania wód opadowych w szczelne systemy i odprowadzenie bezpośrednio do odbiornika. Głównym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych z terenu dróg jest rzeka Teresinka, dopływ rzeki Utraty. Zlewnie uzupełniają rowy melioracyjne zrzucające wody do rzeki Teresinki.

Gmina Teresin zamierza wykonać utwardzenie drogi gminnej ulicy Spacerowej w miejscowości Teresin Gaj i Paprotnia . Nawierzchnia drogowa odwadniana będzie przy pomocy projektowanej kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Teresinka.

Wylot kanalizacji deszczowej znajdował się będzie na terenie działki nr ew. 196/8.- rzeka Teresinka, obr. Teresin Gaj, umocnienie rzeki projektuje się przy wylocie i na długości 10 m w kierunku spływu oraz ok. 4m w kierunku przeciwnym (dno i skarpy)

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin.

### **2.4. Cel i zakres opracowania**

Celem niniejszego opracowania jest zebranie i przeanalizowanie niezbędnych materiałów do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na :

a) wykonanie urządzenia wodnego w postaci wylotu kanału deszczowego odprowadzającego wody opadowe i roztopowe odpływające ze zlewni ulic : Spacerowej w gminie Teresin do rzeki Teresinki zlokalizowanego na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, w Gminie Teresin . Współrzędne geodezyjne położenia planowanego do wykonania urządzenia wodnego tj. wylotu do rzeki Teresinki , wynoszą :

	Wsp. X	Wsp. Y
Wylot	5786193.12	7459377.30

**b )** wprowadzenie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z terenu zlewni ulicy Spacerowej w obr. ew. Teresin Gaj i Paprotnia poprzez projektowany wylot do rzeki Teresinki , w ilości :

- maksymalnej sekundowej :  $Q_{\max s} = 0,06 \text{ m}^3/\text{s}$
  - maksymalnej godzinowej :  $Q_{\max h} = 79 \text{ m}^3/\text{h}$
  - średniej dobowej :  $Q_{\text{sr.d}} = 190 \text{ m}^3/\text{d}$
  - maksymalnej rocznej  $Q_{\max R.} = 2200 \text{ m}^3/\text{rok}$
- Przy nieprzekraczalnych stężeniach zanieczyszczeń :
- zawiesiny ogólnej – 100 mg/l
  - substancji ropopochodnych – 15 mg/l

Czas wyrażony w dniach odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód : przyjęto 135 dni

**c)** przebudowa istniejącego urządzenia wodnego tj. przepustu drogowego na rzece Teresince pod ul.Spacerową zlokalizowanego na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, w Gminie Teresin .

Współrzędne geodezyjne położenia planowanego do przebudowy urządzenia wodnego tj.przepustu drogowego pod ul.Spacerową , wynoszą :

	Wsp. X	Wsp. Y
Pkt A	5786192.94	7459370.94
Pkt B	5786192.30	7459372.84

Obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na :

- wykonanie urządzenia wodnego w postaci wylotu kanału deszczowego służącego do wprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód (a) ,
- szczególnie korzystanie z wód tj. wprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód (b)
- przebudowa istniejącego przepustu (c)

wynika z przepisów ustawy z dnia 20.07.2017 r (tekst jednolity : DzU 2021 r , poz.2233 ) :

- a ) art. 389, pkt 6
- b) art. 389, pkt 1
- c ) art. 389, pkt 6

W zakres niniejszego opracowania wchodzi wszystkie elementy wyszczególnione w art. 409 ust 1 , 2 Prawa Wodnego, formułujące zawartość operatu wodnoprawnego.

### **3.Oznaczenie zakładu ubiegającego się o wydanie pozwolenia wodnoprawnego**

Gmina Teresin  
ul. Zielona 20  
96-515 Teresin

#### **4. Wyszczególnienie**

##### **4.1. Cel i zakres zamierzonego korzystania z wód**

Przewidziane do realizacji zamierzenie, polega na :

**a)** wykonanie urządzenia wodnego w postaci wylotu kanału deszczowego odprowadzającego wody opadowe i roztopowe odpływające ze zlewni ulic : Spacerowej w gminie Teresin do rzeki Teresinki zlokalizowanego na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, w Gminie Teresin .

Zgodnie z art. 16, pkt 65 f , ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne z późniejszymi zmianami, jest urządzeniem wodnym. Zgodnie z wyżej cytowanym Prawem Wodnym Gmina Teresin ubiegająca się o pozwolenie wodnoprawne będzie korzystała z gruntów pokrytych wodami w celu realizacji przedsięwzięcia związanego z wykonaniem wylotu do rzeki Teresinki.

Zgodnie z art.261.1, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r Prawo Wodne ( tekst jednolity – DzU 2021 r , poz. 2233), właściciel wody , oddaje te grunty w użytkowanie za opłatą roczną ustaloną w drodze rozporządzenia przez Radę Ministrów. Warunkiem oddania w użytkowanie gruntów jest posiadanie przez użytkownika pozwolenia wodnoprawnego.

Prawa właścicielskie w stosunku do rzeki Teresinki na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, stanowiących własność Skarbu Państwa.

Powierzchnia gruntu pokrytych wodami na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj w gminie Teresin niezbędna do funkcjonowania sieci kanalizacji deszczowej wynosi 102,0 m<sup>2</sup>. Jest to powierzchnia wylotu kanalizacji deszczowej wraz z umocnieniem w obrębie wylotu płytami betonowymi .

Zgodnie z art. 261.2 cytowanej wyżej ustawy Prawo Wodne umowa użytkowania wymaga formy pisemnej, a jeżeli wartość opłat będzie wyższa niż 5000 zł, umowę sporządza się w formie aktu notarialnego.

Wniosek w tej sprawie ( po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego ) należy kierować do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, ul. Zarzecze 13B, 03 – 194 Warszawa.

**b )** wprowadzenie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z terenu zlewni ulicy Spacerowa w gminie Teresin do rzeki Teresinka na działce nr ew.196/8 w Gminie Teresin. Gmina Teresin ubiegająca się o pozwolenie wodnoprawne będzie korzystała z wód otwartych rzeki Teresinki dla wprowadzenia wód opadowych i roztopowych .

**c)** przebudowa istniejącego urządzenia wodnego tj. przepustu drogowego na rzece Teresince pod ul.Spacerową zlokalizowanego na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, w Gminie Teresin .

Zgodnie z art. 268 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r . Prawo Wodne ( tekst jednolity - DzU 2021 r , poz. 2233), opłaty za usługi wodne uiszczą się za odprowadzanie do wód wód opadowych lub roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych albo systemy kanalizacji zbiorczej w granicach administracyjnych miast. W granicach administracyjnych gmin opłaty te nie obowiązują.

Zgodnie z art. 409. pkt.1 f , ustawy Prawo Wodne proponuje się nałożyć obowiązek dla Gminy Teresin :

- utrzymywanie we właściwym stanie technicznym wszystkich urządzeń sieci kanalizacji deszczowej, wylotu.



- umocnienie skarpy i dna rzeki płytami eko na odcinku 10,0 m w kierunku spływu i 4,0m w kierunku przeciwnym
- prowadzenie pomiarów jakości wód opadowych odpływających z kanalizacji deszczowej do rzeki w zakresie wskaźników zanieczyszczeń określonych w pkt. 2,4. opracowania , na próbkach pobieranych zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r , DzU 2019 poz. 1311 w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków , a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych , w odniesieniu do ścieków deszczowych i roztopowych,
- utrzymywanie w należytym stanie koryta rzeki Teresinki na odc. 24,5 m w kierunku spływu (zasięg oddziaływania dla zamierzonego korzystania z wód) oraz 100 m od wylotu (wykasanie i utrzymywanie w należytym stanie skarp) z zachowaniem dbałości o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód oraz ich swobodnego przepływu ,

Prawa właścicielskie w stosunku do rzeki , stanowiącego własność Skarbu Państwa wykonuje Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej zgodnie z art.258.1 ustawy Prawo wodne, (Dz.U. 2017 poz. 1121 tekst jednolity – DzU 2021 r , poz. 2233).

#### **4.2. Cel i rodzaj planowanych do wykonania urządzeń wodnych lub robót.**

a) Projektuje się urządzenia wodne – wylot kanału deszczowego odprowadzającego wody opadowe i roztopowe odpływające z terenu zlewni ul. Spacerowa w m. Teresin Gaj i Paprotnia w gminie Teresin, do rzeki Teresinki , na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, Współrzędne geodezyjne położenia planowanego do wykonania urządzenia wodnego tj. wylotu do rowu , wynoszą :

	Wsp. X	Wsp. Y
Wylot	5786193.12	7459377.30

Projektowane roboty budowlane związane z budową wylotu na działce nr ew.196/8 będą polegały na :

- Wyczyszczeniu i wyprofilowanie dna rzeki na terenie działki nr ew. 196/8 na odcinku 24,5 m.
- Budowie wylotu brzegowego do rzeki Teresinki z umocnieniem dna i skarpy , w którego skład wchodzi :
  - budowa wylotu brzegowego prefabrykowanego betonowego o wymiarach : szerokość 0,9 m, długość 1,2 m, wysokość 1,3 m. Rzędna dna rury kanalizacyjnej w wylocie będzie wynosić 86,60 mnpm. Budowla usytuowana zostanie na podsypce z chudego betonu gr. 0,3 m, piasku grubości 0,2 na geowłókninie ,Projektuje się prefabrykowany, betonowy wylot brzegowy dla rury o średnicy 200 mm – przewód tłoczny z projektowanej przepompowni.
  - wzmocnienie wylotu płytami betonowymi eko, na podsypce piaskowej grubości 0,15 m oraz tłucznią grubości 0,15 m na geowłókninie. Płyty ułożone zostaną przy wylocie oraz na obu skarpach oraz na dnie , na odcinku 10,0 m w kierunku spływu i 4,0m w kierunku przeciwnym
- zabezpieczeniu dna i skarp rowu płytami eko .
- utrzymywanie w należytym stanie koryta rzeki Teresinki na odcinku 24,5 m w kierunku spływu (zasięg oddziaływania dla zamierzonego korzystania z wód) oraz 100 m od wylotu (wykasanie i utrzymywanie w należytym stanie skarp) z zachowaniem dbałości o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód oraz ich swobodnego przepływu ,
  - wyrównaniu brzegu rowu,

- usunięciu krzewów,
- wykonaniu kanału deszczowego grawitacyjnego z rur średnicy DN 200,300, 400, 500 mm oraz tłoczego z rur śr 200 mm.

Odpowiedzialność za bezpieczne prowadzenie robót ponosi kierownik robót.

c) Projektuje się przebudowę urządzenia wodnego – tj. przebudowę istniejącego przepustu na rzece Teresince pod ul. Spacerową poprzez jego wydłużenie, na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj,

Współrzędne geodezyjne położenia planowanej do wykonania przebudowy urządzenia wodnego tj. przepustu pod ul. Spacerową, wynoszą :

	Wsp. X	Wsp. Y
Pkt A	5786192.94	7459370.94
Pkt B	5786192.30	7459372.84

Projektowane roboty budowlane na działce nr ew. 196/8 związane z przebudową urządzenia wodnego tj. istniejącego przepustu na rzece Teresince pod ul. Spacerową będą polegały na :

- wydłużenie istniejącego przepustu wykonanego z rury betonowej śr 120 cm o L=2,0 m
  - ułożenie izolacji przeciwwilgociowej
  - wykonanie podbudowy z betonu podkładowego C8/10 gr. 10 cm
  - zabudowa ścianki czołowej o wymiarach: 400 x 340 cm dla rury betonowej śr 120 cm
- Odpowiedzialność za bezpieczne prowadzenie robót ponosi kierownik robót.

Przy łączeniu obecnego i projektowanego rurociągu należy końce istniejących rur i projektowane rury betonowe zaizolować. Przed ułożeniem izolacji powierzchnie izolowane należy zagruntować przez dwukrotne smarowanie betonu emulsją kationową. Zagruntowaną powierzchnię bezpośrednio przed ułożeniem izolacji należy smarować lepikiem bitumicznym na gorąco i ułożyć izolację z papy asfaltowej owijając styki z zakładką po 0,5 m na rurę starą i 0,5m na rurę dokładaną. Połączenie styków rury betonowej istn. i nowej poprzez lepik na gorąco i papę kładzioną na gorąco zapewnią szczelność połączenia.

Odpowiedzialność za bezpieczne prowadzenie robót ponosi kierownik robót.

#### **4.3. Rodzaj urządzeń pomiarowych oraz znaków żeglugowych**

Dla potrzeb kanalizacji deszczowej:

- nie są projektowane budowle piętrzące wodę, zatem nie występuje potrzeba stosowania znaków wodnych
- nie stosuje się urządzeń pomiarowych.

#### **4.4. Rodzaj i zasięg oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń wodnych**

1. Zasięg oddziaływania dla zamierzonego korzystania z wód - wprowadzenie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z terenu zlewni ulicy Spacerowa w gminie Teresin do rzeki Teresinka na działce nr ew.196/8 w Gminie Teresin określono poprzez wskazanie długości odcinka rzeki ( w m ) w którym nastąpi pełne wymieszanie odprowadzonych wód opadowych i roztopowych z rzeką :

##### Obliczenie przepływu w rzece Teresince

Rzeka Teresinka jest ciekim niekontrolowanym, w związku z tym w celu oszacowania wielkości przepływów w jej korycie wykorzystano metodę stałych natężeń deszczy. W górnej części

zlewni rzeki wyznaczono zlewnię dla której określono przepływ. Zlewnia obejmuje koryto rzeki od km ok 7+000 (punkt na wysokości przewidzianego do zabudowy wylotu) do końca jej biegu. Spływy dla zlewni określono metodą stałych natężeń opadów dla deszczu obliczeniowego o  $p = 20\%$  i czasie trwania  $t = 15$  minut, przy użyciu formuły

$$Q = q \times F \times \psi \times \phi$$

Gdzie:

$q$  = natężenie jednostkowe opadu obliczeniowego dla deszczu o  $t=15$  min i  $p=20\%$ , wg Błaszczyka = 132 l/sha

$F$  – powierzchnia zlewni

$\psi$  - współczynnik spływu

$\phi$  – współczynnik opóźnienia spływu wyznaczony dla współczynnika  $n = 4$  i powierzchni danej zlewni  $F$

Całkowita powierzchnia zlewni wyznaczona na podstawie map poglądowych –  $F_a = 521$  ha

Powierzchnia zabudowy przemysłowej w obrębie zlewni –  $F_{za} = \text{ok. } 58,7$  ha

Zbilansowana powierzchnia zlewni

$$F = F_a - F_{za} = 462,3 \text{ ha}$$

Współczynnik spływu dla terenu zielonego  $\psi = 0,05$

Współczynnik opóźnienia spływu  $\phi = 0,25$  (wyznaczony dla  $n = 4$ )

$$Q = 132 \text{ l/s} \times 462,3 \times 0,05 \times 0,25 = 762,8 \text{ l/s}$$

Istniejące zrzuty z obiektów przemysłowych w obrębie zlewni (wg. posiadanych danych)

$$Q_{zp} = 728 \text{ l/s}$$

Całkowity spływ obliczeniowy ze zlewni :

$$Q_c = 1490,8 \text{ l/s}$$

Przepływ wód w korycie Teresinki ok km 7+000 wyniesie zatem  $Q = 1490,8 \text{ l/s} = 1,49 \text{ m}^3/\text{s}$ .

Obliczenie prędkości przepływu w rzece Teresince

$$v = \frac{Q_c}{Frz}$$

$$Frz = (1,2+5,0)/2 \times 1,2 = 3,72 \text{ m}^2$$

$$v = \frac{1,49}{3,72} = 0,4 \text{ m/s}$$

Przy zachowaniu prędkości  $v=0,4$  m/s i przepływie  $Q = 1,49 + 0,06 = 1,55 \text{ m}^3/\text{s}$  poziom wody w rzece podniesie się o 0,04 m ;  $Q = (1,2+5,1)/2 \times 1,24 \times 0,4 \text{ m/s} = 1,55 \text{ m}^3/\text{s}$ . Podniesienie poziomu rzeki o 0,04 m pozwoli na dalszy spływ korytem rzeki.

Do określenia zamierzonego korzystania z wód – zasięgu oddziaływania odprowadzanych wód opadowych i roztopowych, posłużono się równaniem Fishera. Na podstawie tego równania, możliwe jest określenie odległości, w jakiej nastąpi całkowite wymieszanie zanieczyszczeń wprowadzonych do odbiornika. Stąd też przyjęto, że zasięg oddziaływania na odbiornik równy jest odległości całkowitego wymieszania, którą obliczono na podstawie poniższego wzoru:

$$L_m = 0,12 \times V_p \times L_t^2 / D_{hp}$$

współczynnik 0,12 przyjęto dla zrzutu wód zlokalizowany na dnie lub przy zwierciadle swobodnym wody cieką

gdzie:

$L_m$  - odległość od punktu odprowadzania do przekroju całkowitego wymieszania [m],

$V_p$  - średnia prędkość przepływu w korycie [ $\text{m} \cdot \text{s}^{-1}$ ],

$L_t$  — liniowa skala poprzeczna; według Rutherforda (1994) oraz Rupa (2006) dla rzek nieuregulowanych należy przyjmować  $L_t \approx 0,7b$ , a dla kanałów symetrycznych  $L_t \approx 0,5b$ ,  
 $b$  – szerokość zwierciadła wody [m],

$D_{hp}$  - współczynnik dyspersji [ $\text{m}^2 \cdot \text{s}^{-1}$ ].

W trakcie obliczeń zastosowano się do wytycznych Komisji Europejskiej. Zgodnie z jej wytycznymi, zasięg oddziaływania stanowi odległość, w jakiej nastąpi całkowite wymieszanie wprowadzanych wód z wodami odbiornika ( $L_m$ ).

Wyznaczenie współczynnika dyspersji  $D_{hp}$  dla odbiornika można oszacować na podstawie równania:

$$D_{hp} = 0,2 \times v \times H$$

w którym:

H – średnia głębokość cieku [m],  
 $v^*$  – prędkość dynamiczna [m/s]  
 (w zależności od szorstkości podłoża  $v^*$  przyjmuje wartość (0,05 – 0,10)  $V_p$ ,  
 $D_{hp} = 0,2 \times 0,1 \times 1,2 = 0,024$

$$L_m = 0,12 \times 0,4 \times (0,7 \times 5)^2 / 0,024 = 24,5 \text{ m}$$

W tabeli poniżej zamieszczono wynik obliczeń przedstawiający zasięg oddziaływania zamierzonego korzystania z wód.

Wylot	S – szerokość zwierciadła wody ( m )	H – średnia głębokość cieku ( m )	$V_p$ – średnia prędkość przepływu w korycie [m·s <sup>-1</sup> ]	$D_{hp}$ – współczynnik dyspersji pionowej [m <sup>2</sup> ·s <sup>-1</sup> ]	$L_m$ – odległość od punktu wprowadzenia wód do całkowitego wymieszania – zasięg oddziaływania
Projektowany wylot	5,0	1,2	0,4	0,024	24,5

Zasięg oddziaływania zamierzonego korzystania z wód – odprowadzenie wód opadowych do odbiornika naniesiono na mapę sytuacyjno-wysokościową terenu, przedstawiono w części rysunkowej. Zasięg oddziaływania wynosi  $L = 24,5$  m i jest to odległość, gdzie nastąpi całkowite wymieszanie odprowadzanych wód z wodami odbiornika.  
 Zasięg oddziaływania obejmuje działkę rzeczną nr ew. 196/8 w m. 0026 Teresin Gaj, gm. Teresin.

- Zasięg oddziaływania zamierzonego do wykonania urządzenia wodnego, wylotu kanalizacji deszczowej do rzeki Teresinki :

Zasięg oddziaływania zamierzonego do wykonania urządzenia wodnego, wylotu kanalizacji deszczowej do rzeki Teresinki obejmuje zlewnię ul. Spacerowej z której odprowadzane będą wody opadowe i roztopowe.

Powierzchnia zlewni niezredukowanej :  $F = 0,70$  ha obejmuje pas drogowy ul. Spacerowej oznaczony na mapie literami A do R , w tym :

- $F_1 =$  jezdnia asfaltowa - 0,36 ha = 3 600 m<sup>2</sup>
- $F_2 =$  chodniki i zjazdy - 0,16 ha = 1 600 m<sup>2</sup>
- $F_3 =$  trawniki , pasy zieleni - 0,18 ha = 1 800 m<sup>2</sup>

Przyjęto wartość współczynnika spływu w zależności od rodzaju powierzchni

dla jezdni asfaltowej -  $\Psi_z = 0,90$

dla chodników -  $\Psi_z = 0,60$

dla trawników -  $\Psi_z = 0,10$

Obliczenie zlewni zredukowanej :

$$F_1 = 3600 \times 0,90 = 0,32 \text{ ha}$$

$$F_2 = 0,16 \times 0,60 = 0,10 \text{ ha}$$

$$F_3 = 0,18 \times 0,10 = 0,02 \text{ ha}$$

Łącznie powierzchnia zlewni zredukowanej :  $F_{zr} = 4 400 \text{ m}^2 = 0,44$  ha Łączna powierzchnia zredukowanej stanowi zasięg oddziaływania zamierzonego do wykonania urządzenia wodnego tj. wylotu kanalizacji deszczowej do rzeki Teresinki. Ilość powstających wód opadowych wyniesie :

$$Q_{\max} = 136 [ \text{dm}^3/\text{s} \times \text{ha} ] \times 1,0 \times 0,44 [ \text{ha} ] = 59,84 [ \text{dm}^3/\text{s} ] \approx 60 [ \text{dm}^3/\text{s} ]$$

Maksymalna wielkość dopływu wód opadowych :  $Q_s \max = 0,06 \text{ m}^3/\text{s}$  :

### 3. Zasięg oddziaływania dla przebudowywanego przepustu

Przebudowa istniejącego przepustu na rzece Teresince polegała będzie na przedłużeniu jego długości o 2 m, aby nie kolidował z projektowanym chodnikiem.

Zasięg oddziaływania dla przebudowywanego przepustu stanowi działka rzeczna rzeki Teresinki od istniejącego przepustu pod rzeką Teresinką w km. 7+00 do początku rzeki Teresinki.

Przepust na rzece Teresince pod ul. Spacerową jest istniejącym przepustem betonowym śr zewn. 1200 mm. Przedłużenie istniejącego przepustu betonowego śr 1200 mm długości ok. 12 m o 2,0 m (ok. 15 %) nie ma wpływu na przepływ przez przepust .

#### Sprawdzenie wymiarowania istniejącego przepustu

Zlewnia i przepływ dla przedłużonego przepustu – zgodnie z obliczeniami w pkt. 4.4.1

$$Q_c = 1,49 \text{ m}^3/\text{s}$$

Warunki przepływu ścieków w kanałach zamkniętych ze swobodnym zwierciadłem są zróżnicowane, w zależności od stopnia napełnienia. W zakresie zmienności napełnienia od 0.0 m do poziomu

$h_R = 0.813D$ , przy którym promień hydrauliczny  $R_h = 0.304 D$  osiąga maksimum.

#### **Obliczenie maksymalnej przepustowości dla istniejącego przepustu – przedłużenie o 2 m.**

##### Prędkość przepływu

dla przekroju kanału zamkniętego wyznacza się zgodnie z metodą Prandtla-Colebrooka ze wzoru:

$$V = 2 \lg \left( \frac{0.63v}{R_h x \sqrt{8gR_h I}} + \frac{k}{14.84R_h} \right) \sqrt{8gR_h I}$$

gdzie:

V-średnia prędkość przepływu w obliczeniowym przekroju kanału-[m/s]

$R_h$  -Promień hydrauliczny

I-straty jednostkowe na pokonanie oporów tarcia równe spadkowi dna kanału

g - przyspieszenie ziemskie [m/s<sup>2</sup>]

k- współczynnik chropowatości zastępczej kanału

v - współczynnik lepkości kinematycznej przepływających ścieków [m<sup>2</sup>/s]

##### Maksymalna przepustowość istniejącego przepustu – przedłużenie przepustu o 2 m-

dla przekroju kanału zamkniętego przy napełnieniu całkowitym lub częściowym wyznacza się ze wzoru:

$$Q = vF = \text{const}$$

$$Q_{\max} = 2F \lg \left( \frac{0.63v}{R_h x \sqrt{8gR_h I}} + \frac{k}{14.84R_h} \right) \sqrt{8gR_h I}$$

gdzie:

F- pole powierzchni czynnego przekroju [m<sup>2</sup>]

Dla przekroju kołowego o średnicy wewnętrznej D w w/w wzorze tym można zastąpić wartość promienia hydraulicznego przez  $R_h = D/4$  oraz pole powierzchni kanału przez  $F = 1/4\pi D^2$  wówczas otrzymamy:

### Prędkość przepływu

$$V = -2 \lg \left( \frac{2.51\nu}{D\sqrt{2gDI}} + \frac{k}{3.71D} \right) \sqrt{2gDI}$$

gdzie:

V-średnia prędkość przepływu w obliczeniowym przekroju kanału-[m/s]

D- średnica przekroju kołowego [m]

I-straty jednostkowe na pokonanie oporów tarcia równe spadkowi dna kanału

g - przyspieszenie ziemskie [m/s<sup>2</sup>]

k- współczynnik chropowatości zastępczej kanału [m]

$\nu$  - współczynnik lepkości kinematycznej przepływających ścieków [m<sup>2</sup>/s]

### Maksymalna przepustowość proj. kanału

$$Q_{\max} = - \frac{\pi D^2}{2} \lg \left( \frac{2.51\nu}{D\sqrt{2gDI}} + \frac{k}{3.71D} \right) \sqrt{2gDI}$$

gdzie:

Q- max przepływ w kanale -[m<sup>3</sup>/s]

D- średnica przekroju kołowego [m]

I-straty jednostkowe na pokonanie oporów tarcia równe spadkowi dna kanału

g - przyspieszenie ziemskie [m/s<sup>2</sup>]

k-współczynnik chropowatości zastępczej kanału

$\nu$  - współczynnik lepkości kinematycznej przepływających ścieków [m<sup>2</sup>/s]

Przyjęto do obliczeń:

D-średnica wewnętrzna kanału- 1,0 m

I-spadek dna kanału - 0.002

g- przyspieszenie ziemskie - 9.81 m/s<sup>2</sup>

k- współczynnik chropowatości - 1,8 [m] dla kanałów z rur betonowych

$\nu$  - współczynnik lepkości kinematycznej 1.4

Obliczona prędkość przepływu : V=1,7 m/s

Obliczona przepustowość :  $Q_{\max} = 1,6$  m<sup>3</sup>/s

Możliwość przepustowa istniejącego przepustu w ilości  $Q_{\max} \geq 1,6$  m<sup>3</sup>/s

przy prędkości przepływu V-1,7 m/s w pełni zapewni przejście spływu ze zlewni.

Spływ ze zlewni rzecznej powyżej przepustu do przepustu wynosi  $Q_c - 1,49$  m<sup>3</sup>/s

Spełniony jest zatem warunek zapewnienia hydraulicznej przepustowości dla rurociągów zamkniętych o kołowym przekroju poprzecznym co pozwala stwierdzić, że istniejąca średnica przepustu wraz z jego przedłużeniem dla potrzeb odprowadzania wód opadowych i roztopowych jest prawidłowa

### **4.5.Stan prawny nieruchomości usytuowanych w zasięgu oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń z podaniem siedzib i adresów ich właścicieli.**

Planuje się budowę wylotu kanalizacji deszczowej oraz wprowadzenie oczyszczonych wód deszczowych i roztopowych do rzeki Teresinki oraz przebudowę istniejącego na działce nr ew.196/8

pod ulicą Spacerową przepustu polegającego na wydłużeniu go o 2,0 m w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, w gminie Teresin .

Prawa właścicielskie w stosunku do rzeki Teresinki , stanowiącej własność Skarbu Państwa wykonuje Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej zgodnie z art. 258.1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ( DzU 2021 r , poz. 2233 tekst jednolity).administruje Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

1. Zasięg oddziaływania zamierzonego korzystania z wód obejmuje działkę nr ew. 196/8 w m.Teresin Gaj o długości L = 24,5 m. Stan prawny działki :

Nr ew. dz.	Jdn ew.	Obręb	Powiat	Właściciel
196/8	142808_2 Teresin	0026 Teresin Gaj	sochaczewski	Skarb Państwa

2. Zasięg oddziaływania zamierzonego do wykonania urządzenia wodnego tj. wylotu kanalizacji deszczowej do rzeki Teresinki :

Zasięg oddziaływania zamierzonego do wykonania urządzenia wodnego, wylotu kanalizacji deszczowej do rzeki Teresinki obejmuje zakładaną zlewnię ul.Spacerowej z której odprowadzane będą wody opadowe i roztopowe. Stan prawny nieruchomości :

Nr ew. dz.	Jdn ew.	Obręb	Powiat	Właściciel
44/2	142808_2 Teresin	0026 Teresin Gaj	sochaczewski	Gmina Teresin
71	142808_2 Teresin	0026 Teresin Gaj	sochaczewski	Gmina Teresin
155/2	142808_2 Teresin	0016 Paprotnia	sochaczewski	Gmina Teresin
156/2	142808_2 Teresin	0016 Paprotnia	sochaczewski	Gmina Teresin
157/2	142808_2 Teresin	0016 Paprotnia	sochaczewski	Gmina Teresin
158/4	142808_2 Teresin	0016 Paprotnia	sochaczewski	Gmina Teresin
195/2	142808_2 Teresin	0016 Paprotnia	sochaczewski	Gmina Teresin
196/4	142808_2 Teresin	0016 Paprotnia	sochaczewski	Gmina Teresin
196/6	142808_2 Teresin	0016 Paprotnia	sochaczewski	Gmina Teresin

3. Zasięg oddziaływania dla przebudowywanego przepustu

Zasięg oddziaływania dla przebudowywanego przepustu stanowi działka rzeczna rzeki Teresinki od istniejącego przepustu pod rzeką Teresinką w km. 7+00 do początku rzeki Teresinki.

Przepust na rzece Teresince pod ul.Spacerową jest istniejącym przepustem betonowym śr 1200 mm. Przedłużenie istniejącego przepustu betonowego śr 1200 mm długości ok. 12 m o 2,0 m ( ok. 15 %) nie ma wpływu na przepływ przez przepust

Nr ew. dz.	Jdn ew.	Obręb	Powiat	Właściciel
196/8	142808_2 Teresin	0026 Teresin Gaj	sochaczewski	Skarb Państwa

#### **4.6. Obowiązki ubiegającego się o wydanie pozwolenia w stosunku do osób trzecich**

Zasadnicze obowiązki w stosunku do osób trzecich dotyczą okresu wykonywania i odbioru robót związanych z wykonaniem urządzenia wodnego wylotu kanalizacji deszczowej, wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do rzeki Teresinki.

Do obowiązków Inwestora ubiegającego się o wydanie pozwolenia wodnoprawnego należy:

- budowa wylotu brzegowego prefabrykowanego betonowego o wymiarach : szerokość 0,9 m, długość 1,2 m, wysokość 1,3 m. Rzędna dna rury kanalizacyjnej w wylocie będzie wynosić 86,60 mnpm. Budowla usytuowana zostanie na podsypce z chudego betonu gr. 0,3 m, piasku grubości 0,2 na geowłókninie, Projektuje się prefabrykowany, betonowy wylot brzegowy dla rury o średnicy 200 mm – przewód tłoczny z projektowanej przepompowni.
- wzmocnienie wylotu płytami betonowymi eko, na podsypce piaskowej grubości 0,15 m oraz tłucznią grubości 0,15 m na geowłókninie. Płyty ułożone zostaną przy wylocie oraz na obu skarpach oraz na dnie, na odcinku 10,0 m w kierunku spływu i 4,0m w kierunku przeciwnym
- zabezpieczeniu dna i skarp rowu płytami eko.
- utrzymywanie w należytym stanie koryta rzeki Teresinki na odcinku 24,5 m w kierunku spływu (zasięg oddziaływania dla zamierzonego korzystania z wód) oraz 100 m od wylotu (wykaszenie i utrzymywanie w należytym stanie skarp) z zachowaniem dbałości o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód oraz ich swobodnego przepływu,
- wyrównaniu brzegu rowu,
- usunięciu krzewów,
- wykonaniu kanału deszczowego grawitacyjnego z rur średnicy DN 200,300, 400, 500 mm oraz tłoczego z rur śr 200 mm.

#### **5. Opis i lokalizacja urządzenia wodnego w tym nazwę lub numer obrębu ewidencyjnego z numerem lub numerami działek ewidencyjnych oraz współrzędne**

a) Projektuje się urządzenia wodne – wylot kanału deszczowego odprowadzającego wody opadowe i roztopowe odpływające z terenu zlewni ul. Spacerowa w m. Teresin Gaj i Paprotnia w gminie Teresin, do rzeki Teresinki, na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, Współrzędne geodezyjne położenia planowanego do wykonania urządzenia wodnego tj. wylotu do rowu, wynoszą :

	Wsp. X	Wsp. Y
Wylot	5786193.12	7459377.30

Projektowane roboty budowlane związane z budową wylotu na działce nr ew.196/8 będą polegały na :

- budowie wylotu brzegowego prefabrykowanego betonowego o wymiarach : szerokość 0,9 m, długość 1,2 m, wysokość 1,3 m. Rzędna dna rury kanalizacyjnej w wylocie będzie wynosić 86,60 mnpm. Budowla usytuowana zostanie na podsypce z chudego betonu gr. 0,3 m, piasku grubości 0,2 na geowłókninie, Projektuje się prefabrykowany, betonowy wylot brzegowy dla rury o średnicy 200 mm – przewód tłoczny z projektowanej przepompowni.
- wzmocnienie wylotu płytami betonowymi eko, na podsypce piaskowej grubości 0,15 m oraz tłucznią grubości 0,15 m na geowłókninie. Płyty ułożone zostaną przy wylocie oraz na obu skarpach oraz na dnie, na odcinku 10,0 m w kierunku spływu i 4,0m w kierunku przeciwnym
- zabezpieczeniu dna i skarp rowu płytami eko.
- utrzymywanie w należytym stanie koryta rzeki Teresinki na odcinku 24,5 m w kierunku spływu (zasięg oddziaływania dla zamierzonego korzystania z wód) (wykaszenie i utrzymywanie w należytym stanie skarp) z zachowaniem dbałości o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód oraz ich swobodnego przepływu,



- wyrównaniu brzegu rowu,
- usunięciu krzewów,
- wykonaniu kanału deszczowego grawitacyjnego z rur średnicy DN 200,300, 400, 500 mm oraz tłoczego z rur śr 200 mm.

Odpowiedzialność za bezpieczne prowadzenie robót ponosi kierownik robót.

c) Projektuje się przebudowę urządzenia wodnego – tj. przebudowę istniejącego przepustu na rzece Teresince pod ul. Spacerową poprzez jego wydłużenie, na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj,

Współrzędne geodezyjne położenia planowanej do wykonania przebudowy urządzenia wodnego tj. przepustu pod ul. Spacerową, wynoszą :

	Wsp. X	Wsp. Y
Pkt A	5786192.94	7459370.94
Pkt B	5786192.30	7459372.84

Projektowane roboty budowlane na działce nr ew. 196/8 związane z przebudową urządzenia wodnego tj. przepustu na rzece Teresince pod ul. Spacerową będą polegały na :

- wydłużenie istniejącego przepustu wykonanego z rury betonowej śr 120 cm o L=2,0 m
- ułożenie izolacji przeciwwilgociowej
- wykonanie podbudowy z betonu podkładowego C8/10 gr. 10 cm
- zabudowa ścianki czołowej o wymiarach: 400 x 340 cm dla rury betonowej śr 120 cm

Odpowiedzialność za bezpieczne prowadzenie robót ponosi kierownik robót.

Przy łączeniu obecnego i projektowanego rurociągu należy końce istniejących rur i projektowane rury betonowe zaizolować. Przed ułożeniem izolacji powierzchnie izolowane należy zagruntować przez dwukrotne smarowanie betonu emulsją kationową. Zagruntowaną powierzchnię bezpośrednio przed ułożeniem izolacji należy smarować lepikiem bitumicznym na gorąco i ułożyć izolację z papy asfaltowej owijając styki z zakładką po 0,5 m na rurę starą i 0,5m na rurę dokładaną. Odpowiedzialność za bezpieczne prowadzenie robót ponosi kierownik robót.

## **6. Charakterystyka wód objętych pozwoleniem wodnoprawnym.**

### **6.1. Określenie w m<sup>3</sup> wielkości zrzutu ścieków maksymalnego sekundowego, godzinowego, średniego dobowego oraz maksymalnego rocznego.**

#### **Bilans powierzchni odwadnianej .**

Projektowana kanalizacja deszczowa obsługiwała będzie zlewnię ulicy Spacerowej, obr. ew. 0026 Teresin Gaj,

Wg zapisów z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego posiadają one następujące symbole :

- 12-KDD – tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- 13- KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

Ogółem odwadniana powierzchnia, z której wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej wyniesie : F = 0,70 ha

Na zlewnię odwadnianą składa się następujące powierzchnie o zróżnicowanych współczynnikach

spływu :

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1 Nawierzchnia asfaltowa                             | $F_1 = 0,36$ ha |
| 2 Nawierzchnia z kostki brukowej – chodniki i zjazdy | $F = 0,16$ ha   |
| 3 Trawniki (istniejące + perspektywa)                | $F = 0,18$ ha   |

### Obliczenia ilości wód opadowych .

Ilość powstających wód opadowych wyliczono korzystając ze wzoru przedstawionego przez Imhoffa:

$Q_{\max} = q \times j \times y_z \times F$  w [  $dm^3/s$  ], gdzie :

- |   |                        |
|---|------------------------|
| <b>q</b> - natężenie opadu deszczu                      | [ $dm^3/s \times ha$ ] |
| <b>j</b> - współczynnik opóźnienia odpływu              | [ bezwymiarowy ]       |
| <b><math>y_z</math></b> - zastępczy współczynnik spływu | [ bezwymiarowy ]       |
| <b>F</b> - całkowita powierzchnia zlewni                | [ ha ]                 |

Założenia :

- Natężenie deszczu  $q = 136 dm^3/s \times ha$
- Czas trwania deszczu : 15 min
- Powierzchnia zlewni niezredukowanej :  $F = 0,70$  ha

Współczynnik opóźnienia odpływu  $j$ , uwzględniający wszystkie opóźnienia dla zlewni, obliczono według kryterium powierzchni zlewni następująco :

$$j = \frac{1}{\sqrt[n]{F}}$$

, gdzie :

- |  |
|--|
| <b>F</b> - Powierzchnia zlewni [ ha ]                  |
| <b>n</b> = 8 dla dużych spadków i ześrodkowanej zlewni |
| <b>n</b> = 6 ÷ 5 dla średnich warunków                 |
| <b>n</b> = 4 dla niedużych spadków i wydłużonej zlewni |

Współczynniki opóźnienia dla zlewni  $F$  wyniesie odpowiednio ( przyjęto wielkość  $n = 6$  jak dla średnich warunków ) :

$$j = \frac{1}{\sqrt[n]{F}} = 1,0$$

Zastępczy współczynnik spływu liczone następująco :

Przyjęto wartość współczynnika spływu w zależności od rodzaju powierzchni

dla jezdni asfaltowej -  $\Psi_z = 0,90$

dla chodników -  $\Psi_z = 0,60$

dla trawników -  $\Psi_z = 0,10$

Obliczenie zlewni zredukowanej :

$$F_1 = 0,36 \times 0,90 = 0,32 \text{ ha}$$

$$F_2 = 0,16 \times 0,60 = 0,10 \text{ ha}$$

$$F_3 = 0,18 \times 0,10 = 0,02 \text{ ha}$$

Łącznie powierzchnia zlewni zredukowanej :  $F_z = 0,44$  ha

$$\Psi_z = \frac{0,44}{0,70} = 0,63$$

Po podstawieniu do wzoru przedstawionego przez Imhoffa, otrzymamy :

$$Q_{\max} = 136 [ \text{dm}^3/\text{s} \times \text{ha} ] \times 1,0 \times 0,44 [ \text{ha} ] = 59,84 [ \text{dm}^3/\text{s} ] \approx 60 [ \text{dm}^3/\text{s} ]$$

- Maksymalna wielkość dopływu wód opadowych :  $Q_s \max = 0,06 \text{ m}^3/\text{s}$  :

Zatem całkowity odpływ wód deszczowych i roztopowych z terenu planowanej inwestycji w czasie trwania deszczu 15 – minutowego wyniesie :

$$Q_c = 60 [ \text{dm}^3/\text{s} ] \times 15\text{min} \times 60 [ \text{s}/\text{min} ] \times 0,001 [ \text{m}^3/\text{dm}^3 ] = 54 [ \text{m}^3\text{opadu} ]$$

Dla opadu średniego rocznego dla centralnej Polski według danych IMGW w Warszawie  $H = 500$  mm , natężenie deszczu obliczamy ze wzoru :

$$q = 470 C^{0,333} / t^{0,667} \quad (\text{l/s,ha})$$

gdzie :

C - powtarzalność opadu w latach (liczba lat na jedno zdarzenie), ze wzoru :

$$C = 100/p$$

gdzie :

p – prawdopodobieństwo wystąpienia deszczu w jednym roku (%)

t – czas trwania deszczu (min)

- Maksymalna wielkość dopływu wód opadowych na godzinę :

Dane :

$$F_z = 0,44 \text{ ha} , p = 20\% , C=5$$

tn		q	Q	Vq
[ h ]	[ min ]	[ l/s, ha ]	[ m <sup>3</sup> /s ]	[ m <sup>3</sup> ]
1,00	60	52	0,022	79

- maksymalna godzinowa :  $Q_{\max h} = 79 \text{ m}^3/\text{h}$
- Średnia wielkość dopływu wód opadowych na dobę :

Dane :

$$F_z = 0,44 \text{ ha} , p = 50\% , C=2$$

tn		q	Q	Vq
[ h ]	[ min ]	[ l/s, ha ]	[ m <sup>3</sup> /s ]	[ m <sup>3</sup> ]
24	1440	5	0,0022	190

- średnia dobowa :  $Q_{\text{sr.d}} = 190 \text{ m}^3/\text{d}$
- Maksymalna wielkość dopływu wód opadowych na rok :

$$Q_{\max R.} = 0,44 \times 500 \times 10 = 2200 \text{ m}^3/\text{rok}$$

### Czas wyrażony w dniach odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód .

Czas wyrażony w dniach, kiedy następuje odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do wód

przyjęto na podstawie danych pomiarowych występujących opadów wykonanych w Warszawie – Okęcie w latach 2016-2018

Czas występowania opadów w dniach w roku 2016 - 149

Czas występowania opadów w dniach w roku 2017 - 134

Czas występowania opadów w dniach w roku 2018 - 121

Średni czas występowania opadów w dniach wyniesie – 135

Czas wyrażony w dniach odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód przyjęto 135 dni

## **6.2. Określenie wymaganego stanu wód opadowych i roztopowych .**

### Określenie stanu wód opadowych i roztopowych :

Wody opadowe i roztopowe ujęte w otwarte i zamknięte systemy wprowadzane do rowu melioracyjnego , zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków , a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych, pochodzące z powierzchni ulic o kategorii drogi gminnej oraz parkingów o powierzchni poniżej 0,1 ha mogą zostać wprowadzane bez oczyszczania. (§17pkt 2 powyższego Rozporządzenia).

Pierwszym etapem podczyszczania wód opadowych I roztopowych będą wpusty deszczowe z osadnikiem i koszem zatrzymującym zanieczyszczenia, (pływające liście, odpady plastikowe). Zapewnią one zatrzymanie również znacznej ilości ziarnistej zawiesiny mineralnej takiej jak piasek i żwir.

Odprowadzenie wód powierzchniowych z drogi nie spowoduje pogorszenia warunków wodnych odbiornika ścieków deszczowych jakim jest rów melioracyjny.

## **6.3. Obliczenie retencji kanałowej.**

Obliczenie pojemności retencyjnej kanałowej :

<i>Średnica kanału (mm)</i>	<i>Długość kanału (m)</i>	<i>Średnica studni (m)</i>	<i>Ilość studni (szt)</i>	<i>Ilość wpustów deszczowych (szt)</i>	<i>Pojemność ( m<sup>3</sup>)</i>
200	40				1,26
300	200				14,13
400	150				18,84
500	100				19,63
		1,2	18		20,35
				20	3,93
					78,14

## **6.4. Obliczanie wymaganej retencji .**

Ograniczenie odpływ ze zlewni projektowanej:

Q<sub>istn.</sub> = 10,0 dm<sup>3</sup>/s

Przyjęto tę wielkość ponieważ tyle wynosiłby odpływ z tej zlewni przy założeniu że byłaby to zlewnia naturalna, ziemna.

Objętość pojemności retencyjnej dobrano w oparciu o metodą Błaszczyka:

$$V_z = \frac{60}{100} \cdot (V_d - V_o) \cdot t \text{ (m}^3\text{)}$$

**Pojemność retencji przy ograniczonym odpływie z projektowanej zlewni do  $q_o=10 \text{ dm}^3/\text{s}$**

t (min)	q l/s	qd = g·F·A l/s	Vd=qd·t·60/1000 m <sup>3</sup>	Qo=10,0 l/s	Vo=qo·t·60/1000 m <sup>3</sup>	Vz=Vd-Vo m <sup>3</sup>
5	273,49	120,33	36,1	10	3	33,1
10	171,89	75,63	45,37	10	6	39,37
15	136	59,84	53,86	10	9	44,86
20	108,04	47,54	57,05	10	12	45,05
25	93,03	40,93	61,40	10	15	46,4
30	82,34	36,23	65,21	10	18	47,21
35	74,26	32,67	68,61	10	21	47,67
40	67,9	29,88	71,70	10	24	47,70
<b>45</b>	<b>62,75</b>	<b>27,61</b>	<b>74,55</b>	<b>10</b>	<b>27</b>	<b>50,55</b>
50	58,47	25,73	77,18	10	30	47,18
60	51,75	22,77	81,97	10	36	45,97
70	46,67	20,53	86,25	10	42	44,25

Aby ograniczyć odpływ ze zlewni do wielkości  $Q = 10 \text{ l/s}$  należy zastosować retencję o pojemności min.  $51 \text{ m}^3$

Pojemność retencyjna kanałów i studni wynosi –  $78,14 \text{ m}^3$  i jest wystarczająca do zretencjonowania nadmiaru wód opadowych. Ograniczenia przepływu do  $10 \text{ l/s}$  zapewni zaprojektowana wydajność pomp w przepompowni wód opadowych.

## **7. Charakterystyka odbiornika wód objętego pozwoleniem wodnoprawnym**

Odbiornikiem wód opadowych z terenu objętego opracowaniem będzie rzeka Teresinka mająca swoje ujście do rzeki Utraty

Zgodnie z podziałem hydrograficznym Polski (Podział hydrograficzny Polski, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Warszawa 1983 r.) obszar gminy Teresin położony jest w zlewni Wisły, w dorzeczu Bzury i jej systemie rzeczonym. Część południowa gminy położona jest na obszarze zlewni rzeki Pisi, a część północna w zlewni Utraty - lewego dopływu Bzury. Spływ wód następuje w kierunku zachodnim. Z terenu wysoczyzny do dolin Utraty i Pisi wody powierzchniowe prowadzone są rowami melioracyjnymi w kierunkach południowych. Wody w kierunku wschodnim prowadzi rzeka Teresinka

(w kierunku przeciwnym do generalnego spływu)

Obszary zagrożenia powodziowego na terenie gminy występują wzdłuż rzek:

- Utrata: strefa od 13+800 do 22+810 punktu kilometrowego
- Pisia: strefa od 9+900 do 18+177 punktu kilometrowego

Wzdłuż rzeki Teresinki nie występują obszary zagrożenia powodziowego.

Parametry techniczne rzeki Teresinki do której odprowadzone będą wody opadowe :

- Średnia głębokość rzeki Teresinki – ok. 1,7 m
- Głębokość rzeki w miejscu włączenia – 1,6 m
- Szerokość dna rzeki – 1,2 m
- Szerokość rzeki – 7,4 m
- Nachylenie skarp 1 : 2,0
- Rzędna dna rzeki w miejscu włączenia – 86,50 m.n.
- Średni spadek dna wynosi : ok. 3,0 ‰

Brak danych odnośnie przepływu w rowie melioracyjnym

## **8. Ustalenia wynikające z :**

### **a) Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza**

Oczyszczone wody opadowe i roztopowe wprowadzone zostaną do istniejącej rzeki Teresinka , na działce nr ew.196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj , gmina Teresin, powiat sochaczewski w województwie mazowieckim w obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Środkowej Wisły. Zgodnie z podziałem dokonany w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. Poz. 1911, ze zm.) przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych JCWP -Zlewnia rzeczna, Łasica od źródeł do kanału Zaborowskiego z kanałem Zaborowskim, kod europejski RW 2000232729649 , region wodny Środkowej Wisły oraz jednej jednolitej części wód podziemnych JCWPD kod europejski PLGW200064, region wodny Środkowej Wisły.

Wprowadzenie oczyszczonych wód deszczowych i roztopowych ze zlewni drogi gminnej. ul.Spacerowej w miejscowości Teresin Gaj, Paprotnia do rzeki Teresinki , na działce nr 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj , nie jest sprzeczne z celami środowiskowymi określonymi w w/w rozporządzeniu .

### **b) Planu zarządzania ryzykiem powodziowym**

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. Poz. 1841, ze zm.) teren inwestycji leży poza obszarami zagrożenia powodzią, ryzykiem powodziowym .

Niniejsza inwestycja nie utrudnia zarządzania ryzykiem powodziowym i nie jest sprzeczna z planem zarządzania ryzykiem powodziowym.

### **c) Planu przeciwdziałania skutkom suszy**

W roku 2017 Wydział Planowania Gospodarowania Wodami Regionalnego Zarządu

Gospodarki Wodnej w Warszawie opracował „Plan przeciwdziałania skutkom suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły” .

Wprowadzenie oczyszczonych wód deszczowych I roztopowych ze zlewni dróg gminnych ul.Spacerowej w miejscowości Teresin Gaj do rzeki Teresinka , na działce nr 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj , nie jest sprzeczna z ustaleniami planu przeciwdziałania skutkom suszy.

#### **d) Programu ochrony wód morskich,**

Program ochrony wód morskich został określony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 grudnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Krajowego programu ochrony wód morskich (Dz. U. z 2017 r. Poz. 2469). Teren inwestycji, gmina Teresin w województwie mazowieckim nie jest objęty Krajowym programem ochrony wód morskich.

#### **e) Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych**

W Programie Wodno – Ściekowym Kraju zostały zebrane działania zmierzające do utrzymania lub poprawy stanu wód. Program Wodno – Ściekowy Kraju uwzględnia wymagania Ramowej Dyrektywy Wodnej i jego celem jest przedstawienie zestawień działań, których wypełnienie w określonym czasie pozwoli uzyskać efekty w postaci lepszego stanu wód. Do działań podstawowych należą w pierwszej kolejności działania wynikające z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych , którym objęta jest aglomeracja Stare Babice.

Wprowadzenie wód deszczowych I roztopowych ze zlewni dróg gminnych ul.Spacerowa w miejscowości Teresin Gaj do rzeki Teresinka , na działce nr 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj nie jest sprzeczne z ustaleniami krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych.

#### **f) Planu lub programu rozwoju śródlądowych dróg wodnych o szczególnym znaczeniu transportowym**

Plan rozwoju śródlądowych dróg wodnych o szczególnym znaczeniu transportowym został określony w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 2016 r. w sprawie przyjęcia "Założeń do planów rozwoju śródlądowych dróg wodnych w Polsce w latach 2016- 2020 z perspektywą do roku 2030 "(Dz. U. z 2016 r. Poz. 711)

Terenu inwestycji, gmina Teresin w województwie mazowieckim nie dotyczy i nie jest on objęty Planem rozwoju śródlądowych dróg wodnych o szczególnym znaczeniu transportowym.

### **9. Określenie wpływu planowanych do wykonania urządzeń wodnych lub korzystania z wód na wody powierzchniowe oraz wody podziemne, w szczególności na stan tych wód i realizację celów środowiskowych dla nich określonych.**

Projektuje się budowę wylotu do rzeki Teresinki poprzez który odprowadzane będą wody opadowe i roztopowe z dróg gminnych - ulica Spacerowa w miejscowości Teresin Gaj, gmina Teresin w obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Środkowej Wisły.

Zgodnie z podziałem dokonany w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2016 r. Poz. 1911, ze zm.) przedmiotowa inwestycja znajduje się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych JCWP - Zlewnia rzeczna rzeki Bzury, kod europejski RW RW200017272889 , region wodny Środkowej Wisły oraz jednej jednolitej części

wód podziemnych JCWPd kod europejski PLGW200065, region wodny Środkowej Wisły.

#### **CHARAKTERYSTYKA JCWP**

Kategoria JCWP	JCWP rzeczna
Nazwa JCWP	Teresinka
Kod JCWP	RW200017272889
Typ JCWP	17
Długość JCWP [km]	15,68
Powierzchnia zlewni JCWP [km <sup>2</sup> ]	42,26
Obszar dorzecza	obszar dorzecza Wisły
Region wodny	region wodny Środkowej Wisły
Zlewnia bilansowa	Zlewnia Bzury
RZGW	WA
RDOŚ	RDOŚ w Warszawie
WZMIUW	Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzo Wodnych w Warszawie
Województwo	14 (MAZOWIECKIE)
Powiat	1405 (grodziski), 1428 (sochaczewski), 1432 (warszawski zachodni)
Gmina	140503_2 (Baranów), 142808_2 (Teresin), 143201_3 (Błonie), 143203_2 (Kampinos)

Czy JCWP jest monitorowana?	NM	
Kod i nazwa podobnej monitorowanej JCWP	RW2000172545289 (Strawa)	
Ocena stanu za lata 2010 - 2012	Stan/potencjał ekologiczny	PONIŻEJ DOBREGO
Wskaźniki determinujące stan	brak danych dla JCWP	
Stan chemiczny	DOBRY	
Wskaźniki determinujące stan	brak danych dla JCWP	
Stan (ogólny)	ZŁY	

#### **Presje antropogeniczne na stan wód**

Rodzaj użytkowania części wód	rolna
Presje/oddziaływania i zagrożenia antropogeniczne	rolnictwo
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	zagrożona

Budowa wylotu do rzeki Teresinki oraz odprowadzenie wód opadowych do rzeki w msc. Teresin Gaj w gminie Teresin w powiecie sochaczewskim nie jest sprzeczne z celami środowiskowymi określonymi w rozp. Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U.z 2016 r. Poz.1911, ze zm.).

#### **10. Wielkość przepływu nienauszalnego, sposób jego obliczania oraz odczytywania jego wartości w miejscu korzystania z wód.**

Nie dotyczy

#### **11. Wielkość średniego niskiego przepływu z wielolecia (SNQ) lub zasobu wód podziemnych**

Nie dotyczy



**12. Planowany okres rozruchu, sposób postępowania w przypadku rozruchu, zatrzymania działalności lub awarii urządzeń istotnych dla realizacji pozwolenia wodnoprawnego, a także rozmiar i warunki korzystania z wód oraz urządzeń wodnych w tych sytuacjach wraz z maksymalnym, dopuszczalnym czasem ich trwania.**

Nie dotyczy

**13. Informacja o formach ochrony przyrody utworzonych lub ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody, występujących w zasięgu oddziaływania zamierzonego korzystania z wód lub planowanych do wykonania urządzeń wodnych**

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U. 2016 poz. 2134 tekst jednolity z późn. zm.), formami ochrony przyrody są parki narodowe, rezerваты, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo - krajobrazowe oraz ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Przedmiotowa inwestycja leży poza :

- obszarami wodno - błotnymi,
- obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych,
- strefami ochronnymi ujęć wód podziemnych,
- rezerwatami przyrody,
- obszarami specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 [Najbliższe obszary Natura 2000 : Puszcza Kampinoska (PLC140001) - odległość w kierunku pół.- wsch. ok.20 km oraz Dolina Środkowej Wisły (PLB 140004) - odległość w kierunku półn. ok. 25 km]
- parkami narodowymi,
- parkami krajobrazowymi,
- obszarami chronionego krajobrazu,
- obszarami szczególnie zagrożonymi zanieczyszczeniem związkami azotu pochodzenia rolniczego,
- obszarami wyznaczonymi do celów rekreacyjnych,
- obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków , dla których poprawa jest ważnym czynnikiem w ich ochronie.

Najbliższe ciekі wodne : rzeka Teresinka.

Niekorzystne oddziaływania, jakie mogą wystąpić na etapie realizacji przedsięwzięcia związane będą z możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych w wyniku uszkodzenia pracującego sprzętu i wycieku do gruntu substancji ropopochodnych. W celu ograniczenia możliwości wystąpienia takiej sytuacji należy używać sprzętu sprawnego technicznie i przestrzegać instrukcji obsługi poszczególnych urządzeń. Teren budowy należy wyposażyć w sorbenty do usuwania zanieczyszczeń substancji ropopochodnych. Wykopy budowlane należy zabezpieczyć przed gromadzeniem się wody opadowej.

W Programie Wodno - Ściekowym Kraju zostały zebrane działania zmierzające do utrzymania lub poprawy stanu wód. Program Wodno - Ściekowy Kraju uwzględnia wymagania Ramowej Dyrektywy Wodnej i jego celem jest przedstawienie zestawień działań, których wypełnienie w określonym czasie pozwoli uzyskać efekty w postaci lepszego stanu wód. Do działań podstawowych należą w pierwszej kolejności działania wynikające z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, którym objęta jest Gmina Teresin. Budowa sieci kanalizacji deszczowej nie jest sprzeczne z celami i warunkami Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych dotyczących gminy Teresin .

#### **14 Wnioski.**

Na podstawie ustawy Prawo Wodne (Dz.U. 2017- tekst jednolity DzU 2021 r , poz. 2233 ) należy wystąpić z wnioskiem do Zarządu Wód Polskich o udzielenie pozwolenia wodnoprawnego na :

**a)** wykonanie urządzenia wodnego w postaci wylotu kanału deszczowego odprowadzającego wody opadowe i roztopowe odpływające ze zlewni ulic : Spacerowej w gminie Teresin do rzeki Teresinki zlokalizowanego na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, w Gminie Teresin .

Współrzędne geodezyjne położenia planowanego do wykonania urządzenia wodnego tj. wylotu do rzeki Teresinki , wynoszą :

Pkt A	Wsp. X	Wsp. Y
Wylot	5786193.12	7459377.30

**b )** wprowadzenie wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z terenu zlewni ulicy Spacerowej w obr. ew. Teresin Gaj i Paprotnia poprzez projektowany wylot do rzeki Teresinki , w ilości :

- maksymalnej sekundowej :  $Q_{\max s} = 0,06 \text{ m}^3/\text{s}$
- maksymalnej godzinowej :  $Q_{\max h} = 79 \text{ m}^3/\text{h}$
- średniej dobowej :  $Q_{\text{śr.d}} = 190 \text{ m}^3/\text{d}$
- maksymalnej rocznej  $Q_{\max R.} = 2200 \text{ m}^3/\text{rok}$

Przy nieprzekraczalnych stężeniach zanieczyszczeń :

- zawiesiny ogólnej – 100 mg/l
- substancji ropopochodnych – 15 mg/l

Czas wyrażony w dniach odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do wód przyjęto 135 dni

**c)** przebudowa istniejącego urządzenia wodnego tj. przepustu drogowego na rzece Teresince pod ul. Spacerową zlokalizowanego na działce nr ew. 196/8 w obrębie ew. 0026 Teresin Gaj, w Gminie Teresin .

Współrzędne geodezyjne położenia planowanego do wykonania przebudowy urządzenia wodnego tj. przepustu, wynoszą :

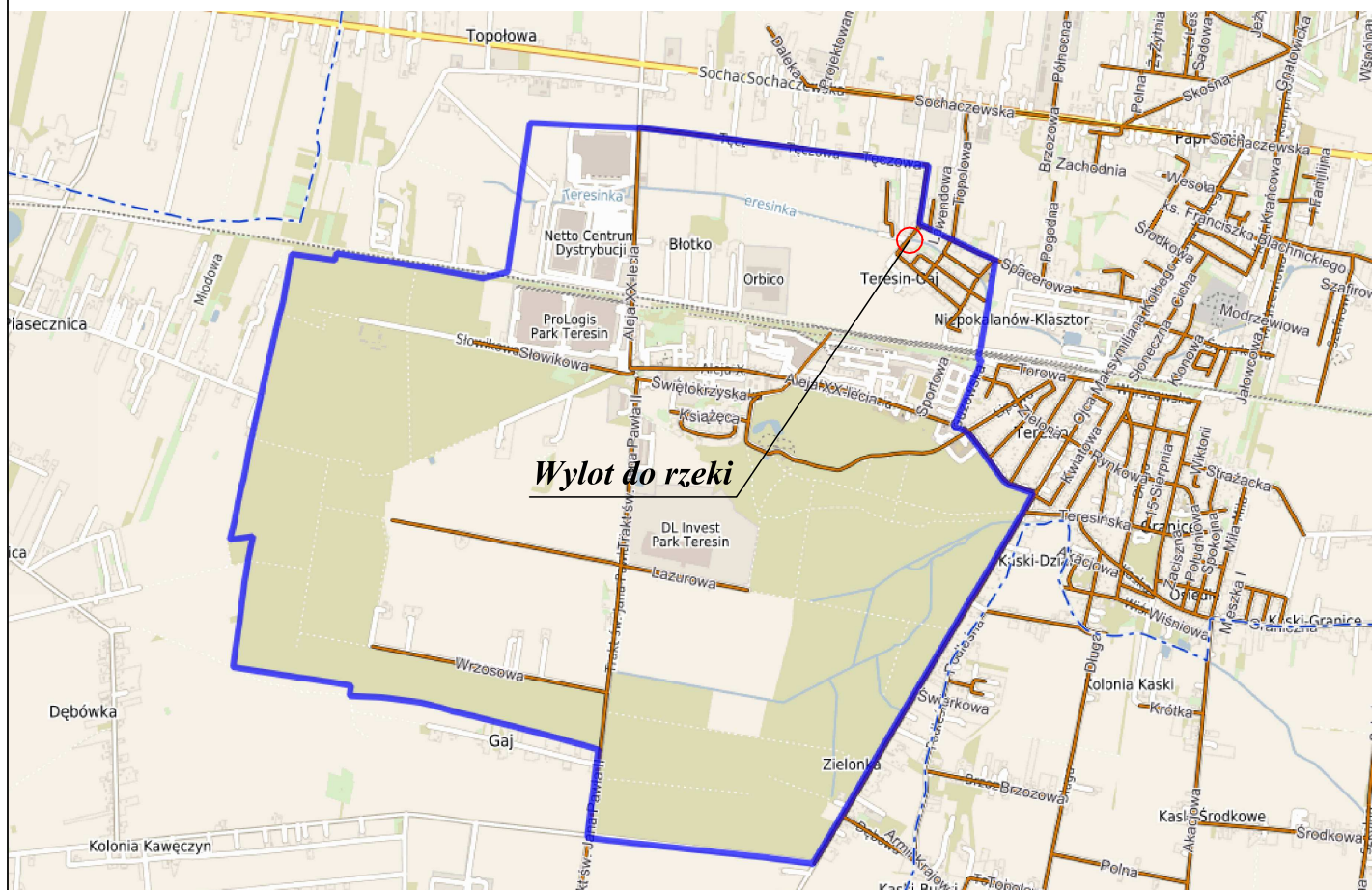
	Wsp. X	Wsp. Y
Pkt A	5786192.94	7459370.94
Pkt B	5786192.30	7459372.84

ci) Do wniosku o wydanie pozwolenia wodnoprawnego należy dołączyć :

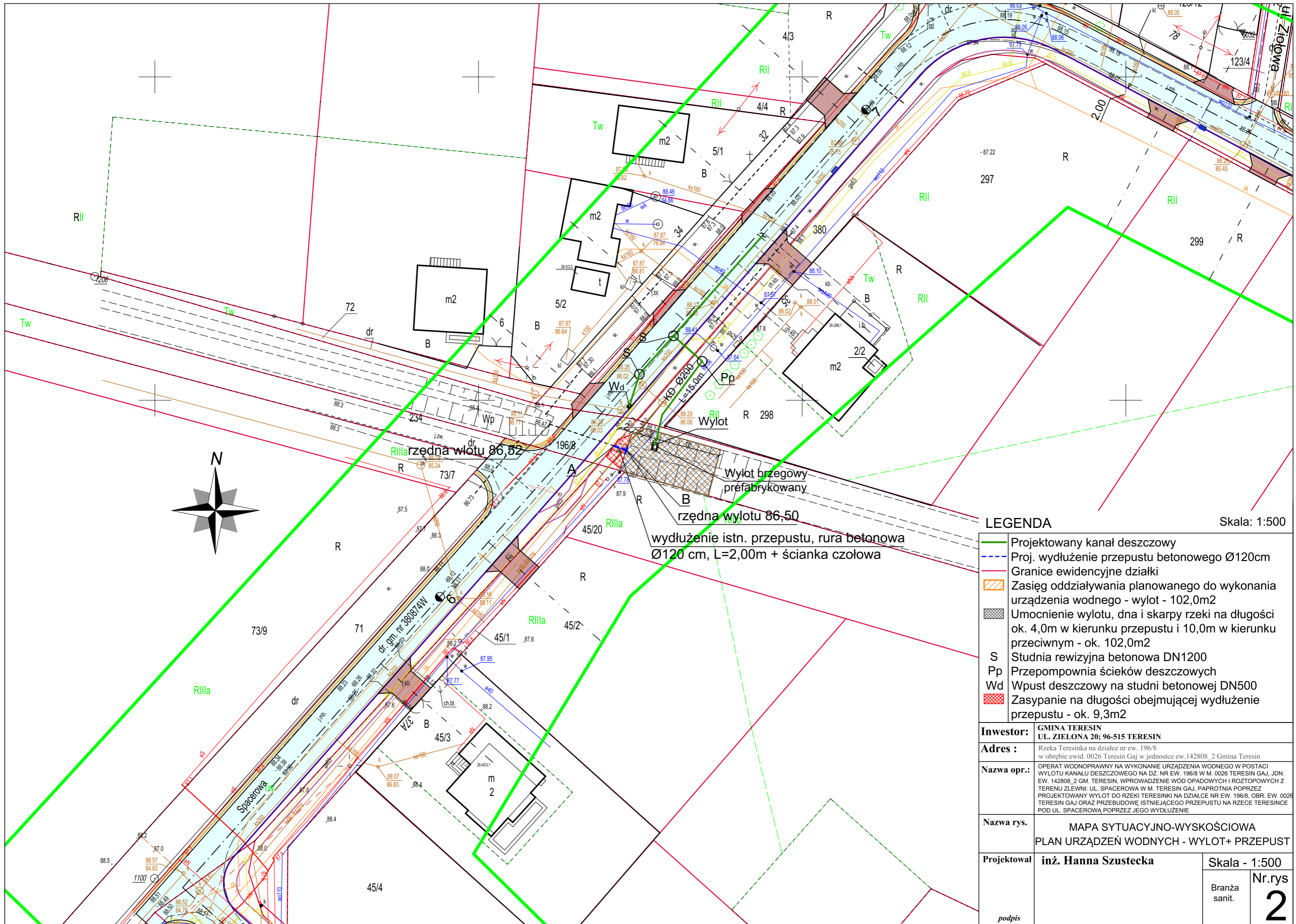
- niniejszy operat wodnoprawny ( zawierający w części III- Załączniki , Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wypisy z rejestru gruntów) - 2 egz.
- Opis w języku nietechnicznym
- Wersja elektroniczna operatu i opisu w języku nietechnicznym

## **CZEŚĆ RYSUNKOWA**

# ORIENTACJA



<b>Inwestor:</b>	<b>GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN</b>	
<b>Adres :</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin	
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN, WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPROTNIĄ POPRZEC PROJEKTOWANY WYLOT DO RZEKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECIE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZEC JEGO WYDŁUŻENIE	
<b>Nazwa rys.</b>	<b>MAPA ORINTACYJNA</b>	
<b>Projektował</b>	<b>inż. Hanna Szustecka</b>	<b>Skala -</b>
<i>podpis</i>		Branża sanit.
		<b>Nr.rys</b>
		<b>1</b>

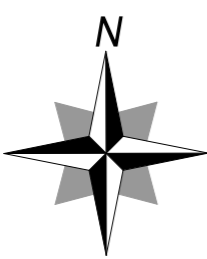


**LEGENDA**

- Projektowany kanał deszczowy
- - - Proj. wydłużenie przepustu betonowego Ø120cm
- Granice ewidencyjne działki
- Zasięg oddziaływania planowanego do wykonania urządzenia wodnego - wylot - 102,0m<sup>2</sup>
- Umocnienie wylotu, dna i skarpy rzeki na długości ok. 4,0m w kierunku przepustu i 10,0m w kierunku przeciwnym - ok. 102,0m<sup>2</sup>
- S** Studnia rewizyjna betonowa DN1200
- Pp** Przepompownia ścieków deszczowych
- Wd** Wpust deszczowy na studni betonowej DN500
- Zasypanie na długości obejmującej wydłużenie przepustu - ok. 9,3m<sup>2</sup>

<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN	
<b>Adres :</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin	
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN. WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPROTNIĄ POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZĘKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECIE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE	
<b>Nazwa rys.</b>	MAPA SYTUACYJNO-WYSKOŚCIOWA PLAN URZĄDZEŃ WODNYCH - WYLOT+ PRZEPUST	
<b>Projektował</b>	inż. Hanna Szustecka	Skala - 1:500
<b>podpis</b>		Branża sanit. <b>Nr.rys</b> <b>2</b>

Skala: 1:500



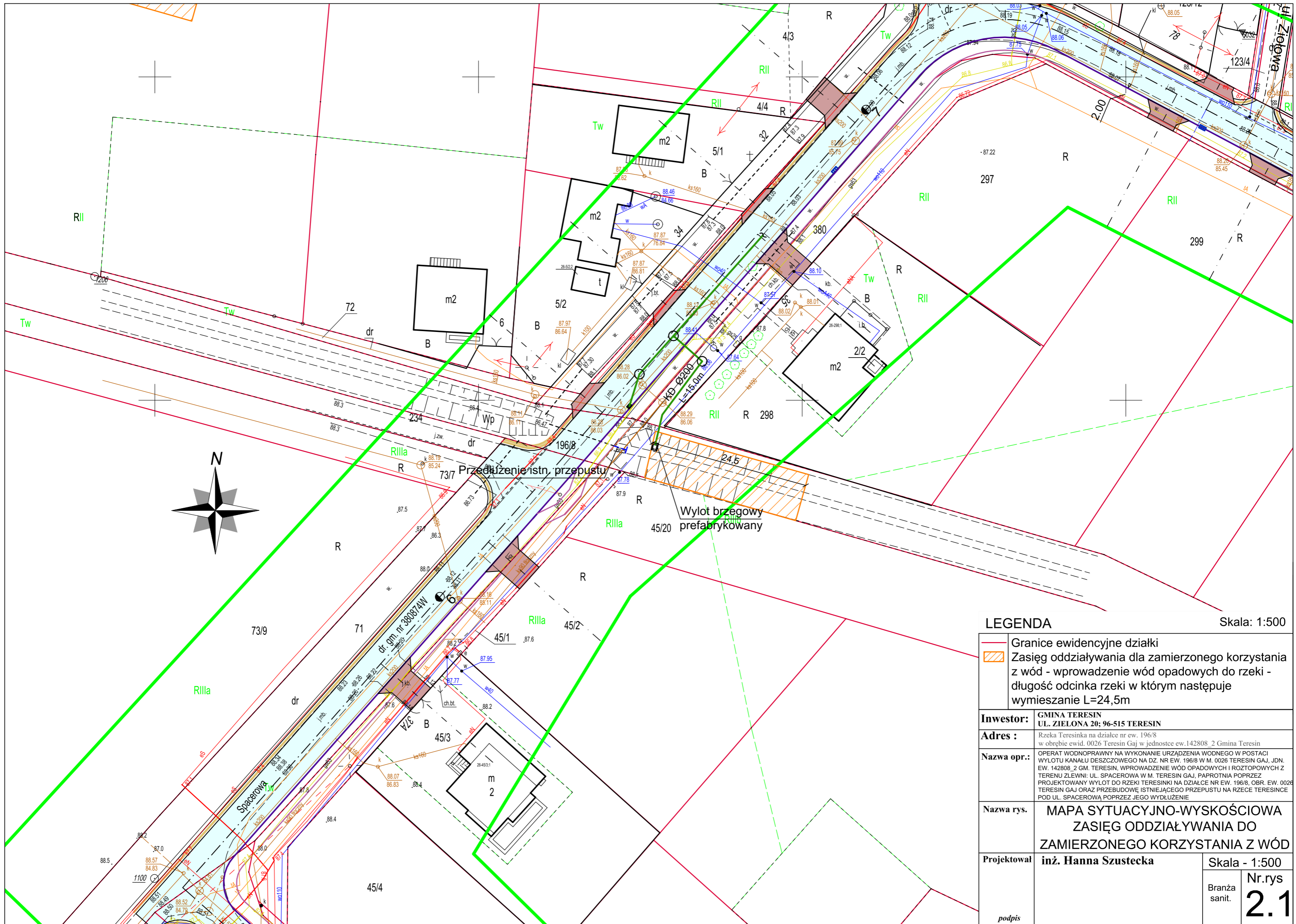
wydłużenie istn. przepustu, rura betonowa Ø120 cm, L=2,00m + ścianka czołowa

Wylot brzegowy prefabrykowany

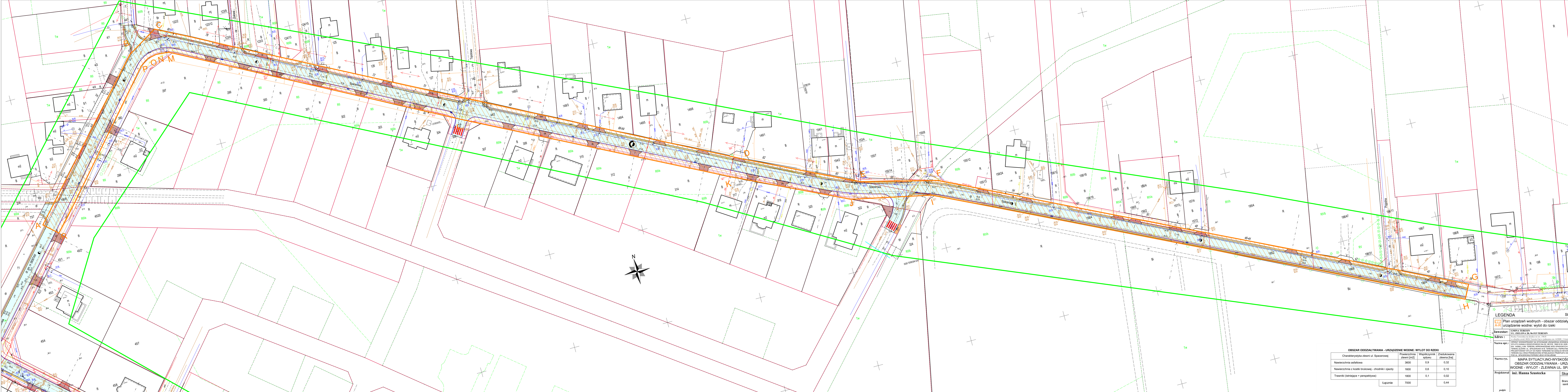
rzędna wylotu 86,52

rzędna wylotu 86,50

Spacerowa



LEGENDA		Skala: 1:500
	Granice ewidencyjne działki	
	Zasięg oddziaływania dla zamierzonego korzystania z wód - wprowadzenie wód opadowych do rzeki - długość odcinka rzeki w którym następuje wymieszanie L=24,5m	
<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN	
<b>Adres:</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin	
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN. WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPIRNIĄ POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZĘKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECIE TERESINCIE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE	
<b>Nazwa rys.</b>	MAPA SYTUACYJNO-WYSKOŚCIOWA ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA DO ZAMIERZONEGO KORZYSTANIA Z WÓD	
<b>Projektował</b>	inż. Hanna Szustecka	Skala - 1:500
<b>podpis</b>		Branża sanit. Nr.rys <b>2.1</b>



**OBZAR ODDZIAŁYWANIA - URZĄDZENIE WODNE: WYLOT DO RZĘKI**

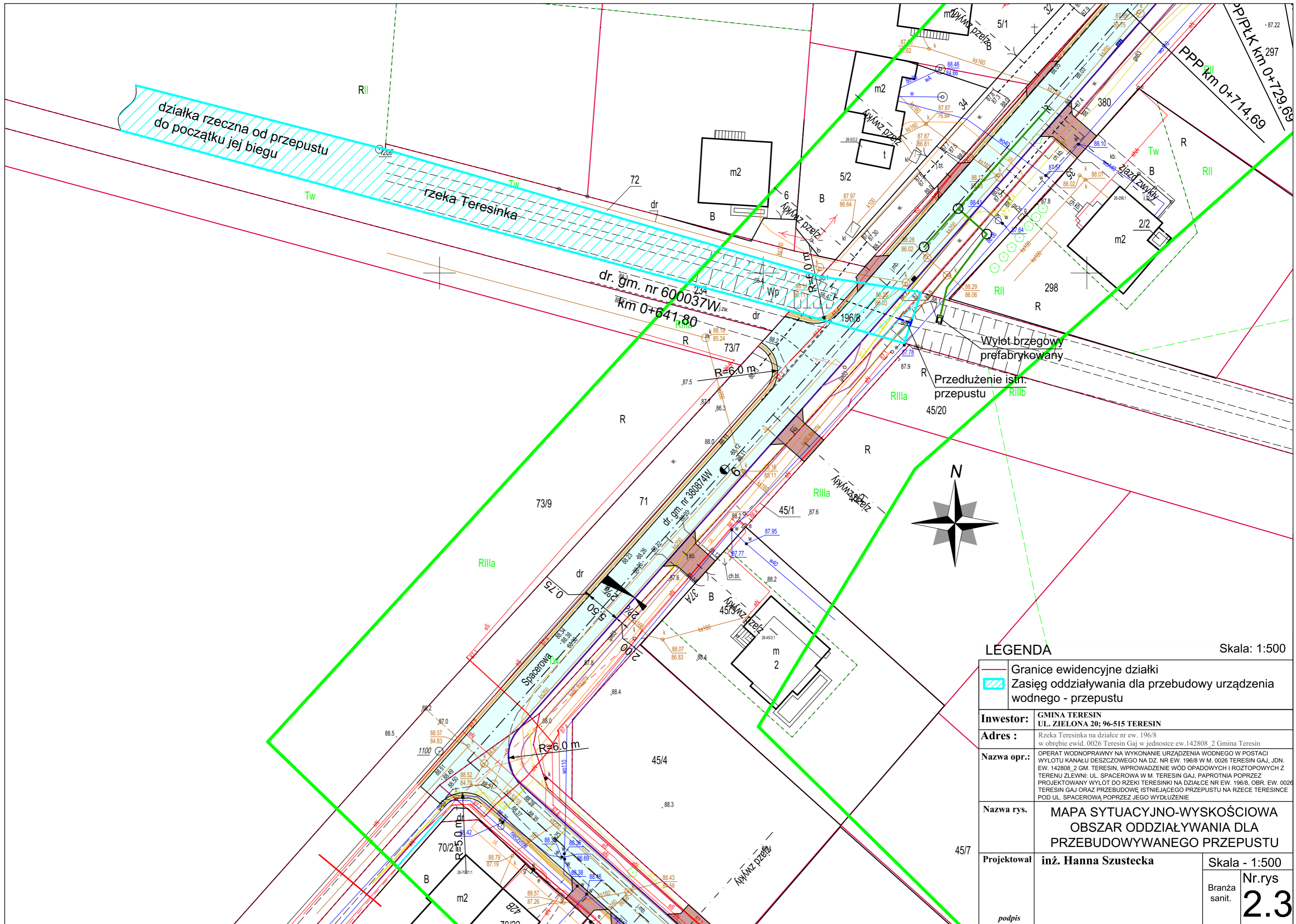
Charakterystyka zlewni ul. Spacerowej	Powierzchnia zlewni [m <sup>2</sup> ]	Współczynnik spływu	Zredukowana zlewnia [ha]
Nawierzchnia asfaltowa	3600	0,9	0,32
Nawierzchnia z kostki brukowej - chodniki i zjazdy	1600	0,6	0,10
Trawniki (istniejące - perspektywne)	1800	0,1	0,02
<b>Łącznie</b>	<b>7000</b>		<b>0,44</b>

**LEGENDA** Skala: 1:500

Plan urządzeń wodnych - obszar oddziaływania,  
 urządzenie wodne: wylot do rzeki

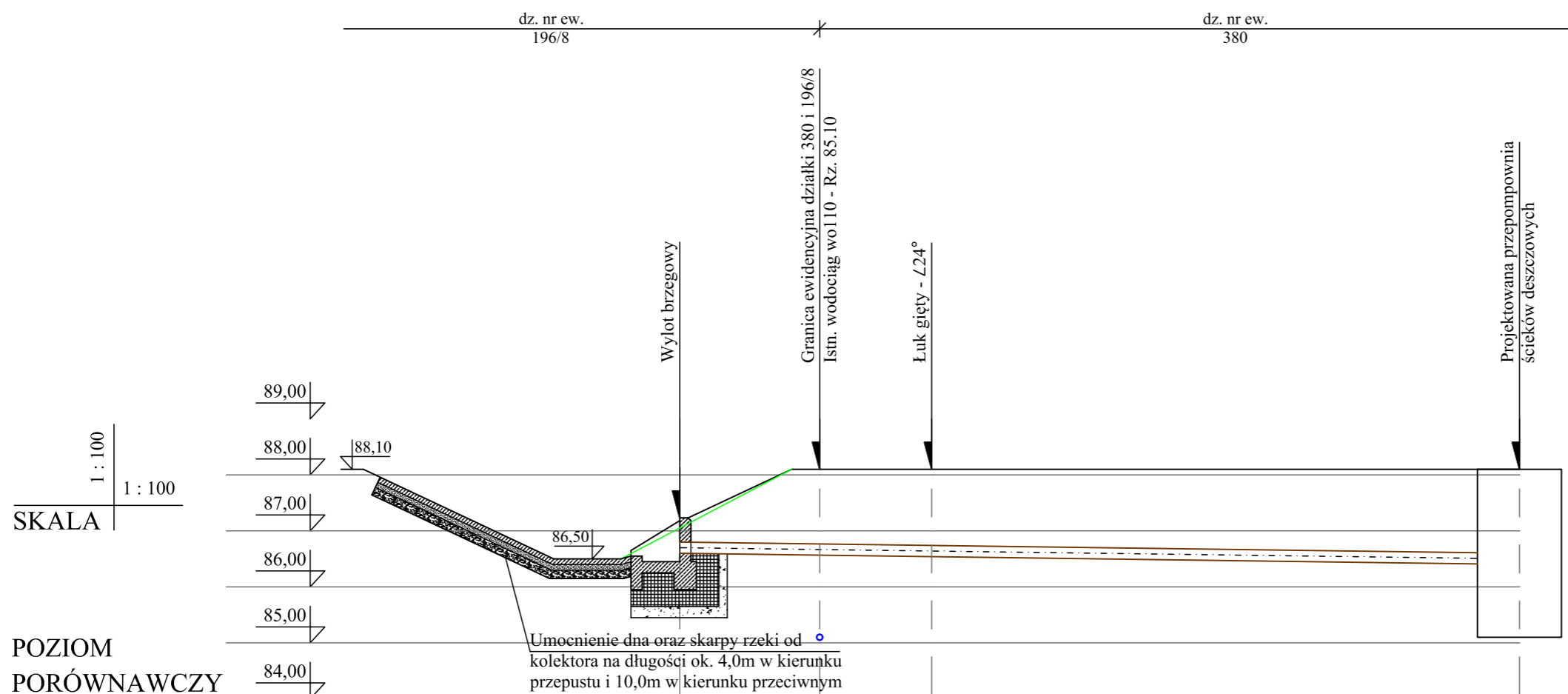
**Investor:** GMINA TERESZKA  
 UL. ŻELAZNA 26; 64-115 TERESZKA  
**Adres:** Roka Tereszkina na działce nr ew. 196/8  
 ul. Żelazna 26; 64-115 Tereszkę (z siedzibą w ul. Żelazna 26; 64-115 Tereszkę)

**Nazwa rys.:** MAPA SYTUACYJNO-WYSKOŚCIOWA  
 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA - URZĄDZENIE  
 WODNE - WYLOT - ZLEWNIA UL. SPACEROWEJ  
**Projektował:** inż. Hanna Szustecka Skala: 1:500  
 Nr. rys. 2.2  
 Branża sanit.



LEGENDA		Skala: 1:500
	Granice ewidencyjne działki	
	Zasięg oddziaływania dla przebudowy urządzenia wodnego - przepustu	
<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN	
<b>Adres :</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin	
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN. WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPROTNIĄ POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZĘKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECIE TERESINCIE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE	
<b>Nazwa rys.</b>	MAPA SYTUACYJNO-WYSKOŚCIOWA OBSZAR ODDZIAŁYWANIA DLA PRZEBUDOWYWANEGO PRZEPUSTU	
<b>Projektował</b>	inż. Hanna Szustecka	Skala - 1:500
<b>podpis</b>		Branża sanit. <b>Nr.rys</b> <b>2.3</b>



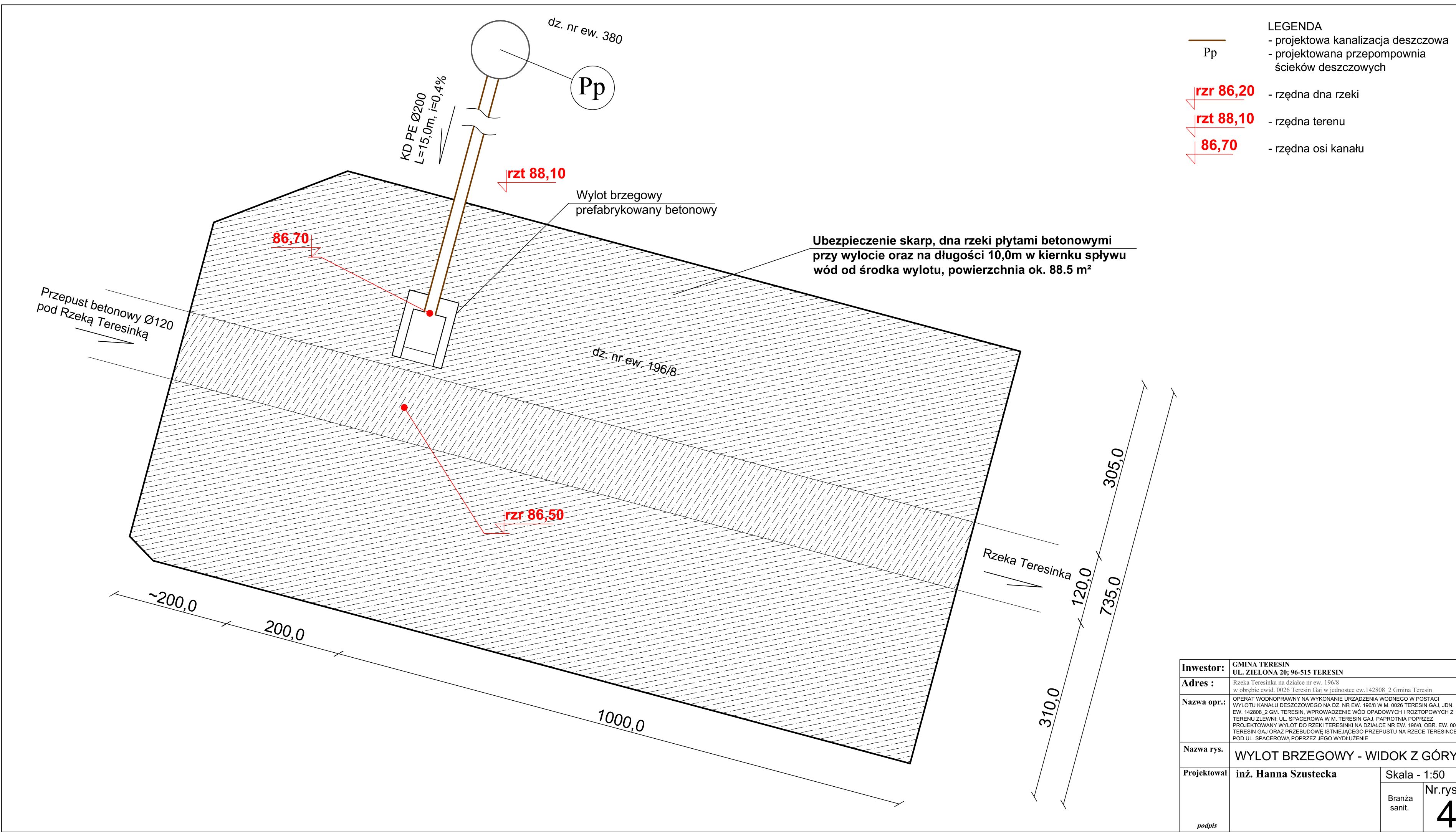


SKALA  
1 : 100

POZIOM  
PORÓWNAWCZY

RZĘDNA TERENU		87,23	88,10	88,10	88,10
RZĘDNA OSI KANAŁU		86,70	86,67	86,64	86,50
ZAGŁĘBIENIE		0,53	1,43	1,46	1,60
MATERIAŁ/SPADEK		PE100, SDR17, PN10, Ø200x11.9			
ODLEGŁOŚCI		2,50	2,00	10,50	
ODLEGŁOŚCI narast.		0,0	2,5	4,5	15,0
OZNACZENIE studni/ średnica/ materiał					Pp

<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN		
<b>Adres :</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808 2 Gmina Teresin		
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ. JDN. EW. 142808. 2 GM. TERESIN. WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ. PAPROTNIĄ POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZĘKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECZE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDLUŻENIE		
<b>Nazwa rys.</b>	PRZEKRÓJ PODŁUŻNY		
<b>Projektował</b>	inż. Hanna Szustecka	Skala - 1:100	
<i>podpis</i>		Branża sanit.	Nr.rys <b>3</b>

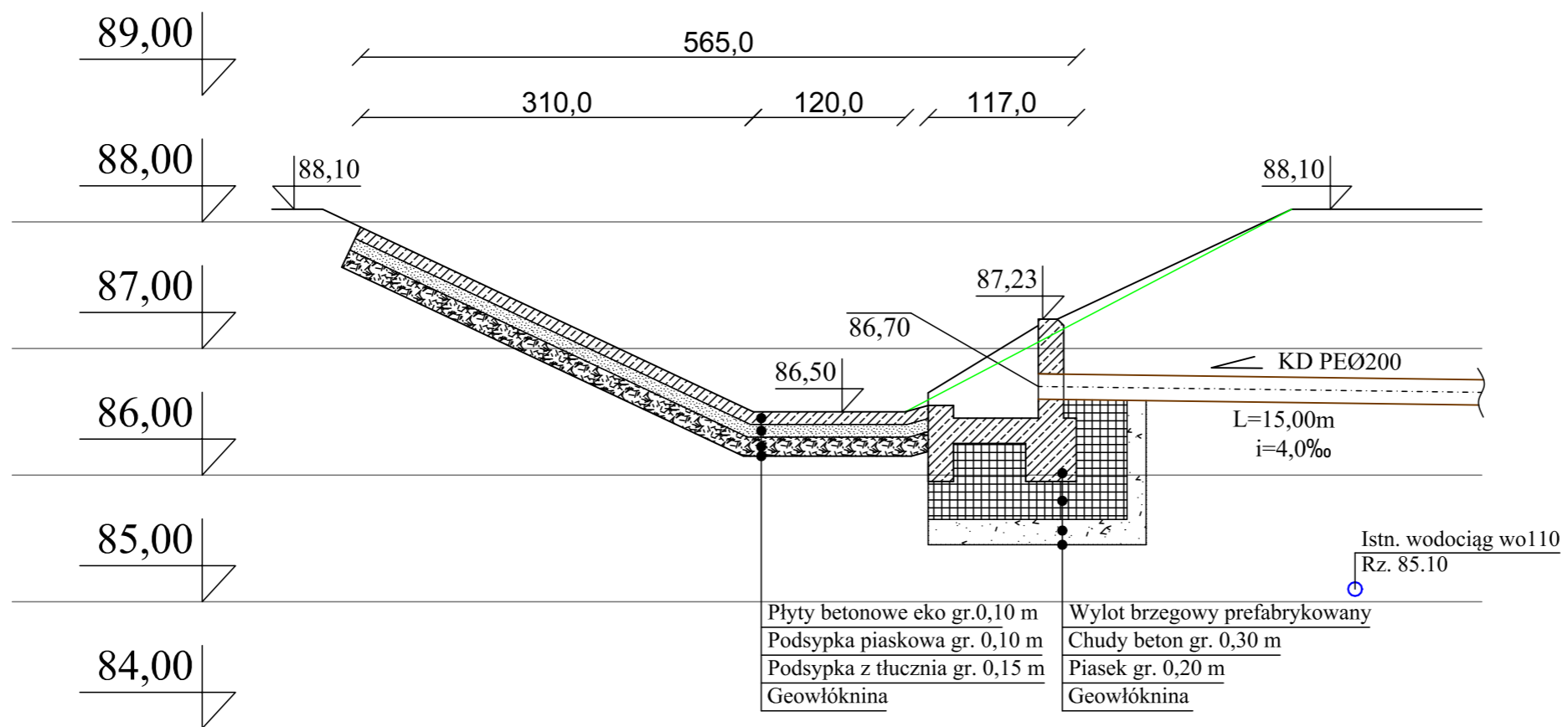


**LEGENDA**  
 — projektowa kanalizacja deszczowa  
 Pp - projektowana przepompownia ścieków deszczowych

rzt 86,20 - rzędna dna rzeki  
 rzt 88,10 - rzędna terenu  
 86,70 - rzędna osi kanału

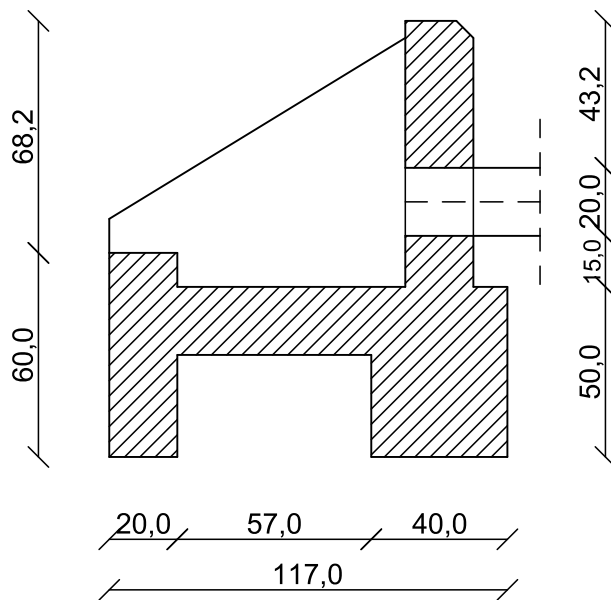
Ubezpieczenie skarp, dna rzeki płytami betonowymi przy wylocie oraz na długości 10,0m w kierunku spływu wód od środka wylotu, powierzchnia ok. 88.5 m<sup>2</sup>

Inwestor:	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN	
Adres :	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin	
Nazwa opr.:	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN, WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPIROTNIA POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZEKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECIE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE	
Nazwa rys.	WYLOT BRZEGOWY - WIDOK Z GÓRY	
Projektował	inż. Hanna Szustecka	Skala - 1:50
	podpis	Branża sanit. Nr.rys <b>4</b>

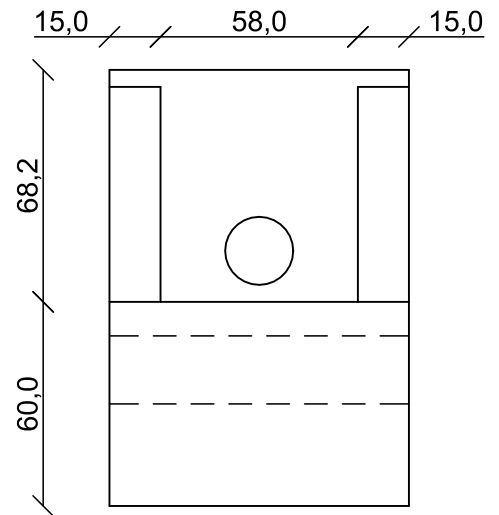


<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN		
<b>Adres :</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808 2 Gmina Teresin		
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ. JDN. EW. 142808 2 GM. TERESIN. WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ. PAPROTNIĄ POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZĘKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECZE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE		
<b>Nazwa rys.</b>	WYLOT BRZEGOWY - PRZEKRÓJ PODŁUŻNY		
<b>Projektował</b>	<b>inż. Hanna Szustecka</b>	<b>Skala - 1:50</b>	
<i>podpis</i>		Branża sanit.	Nr.rys <b>5</b>

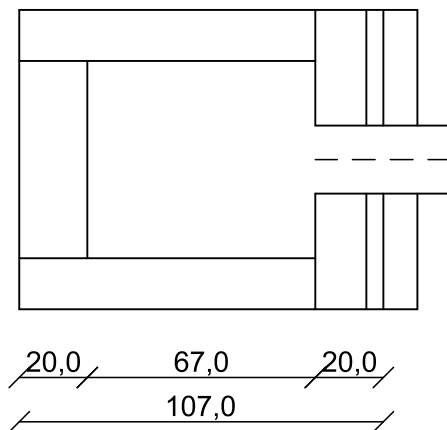
WIDOK Z BOKU



WIDOK OD CZOŁA



WIDOK Z GÓRY

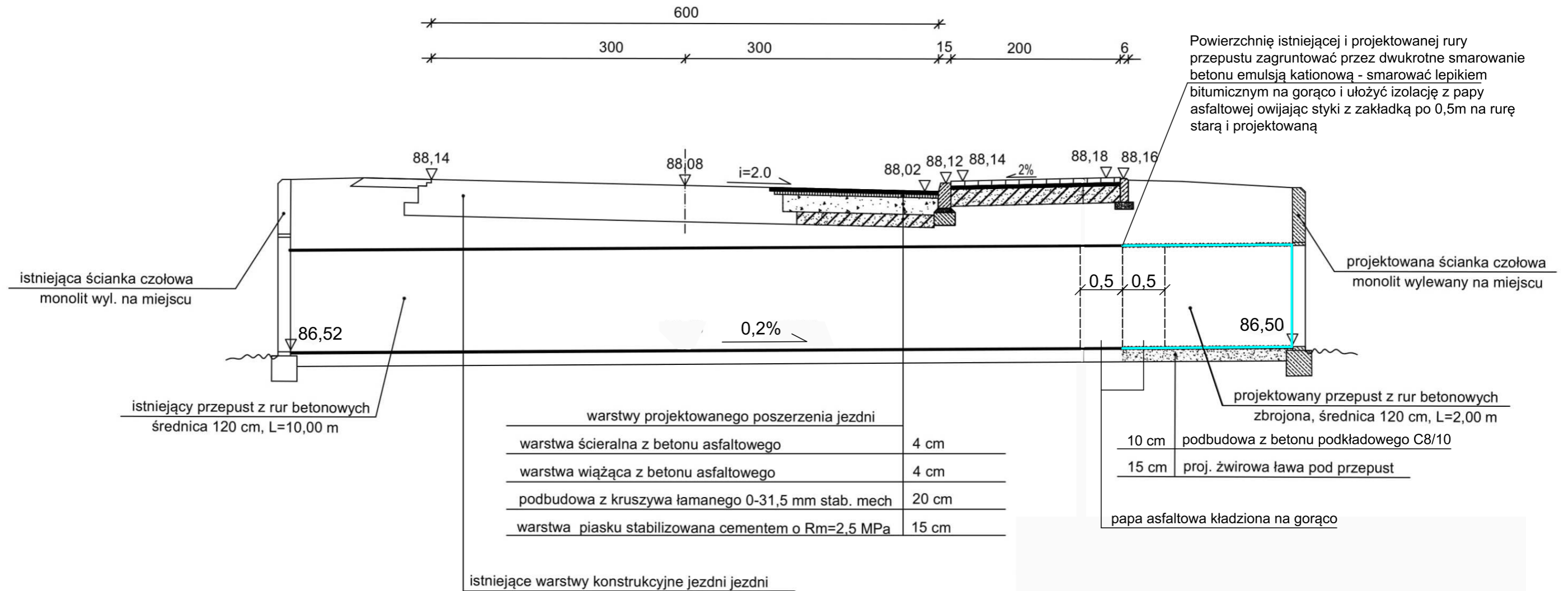


WIDOK PRZESTRZENNY



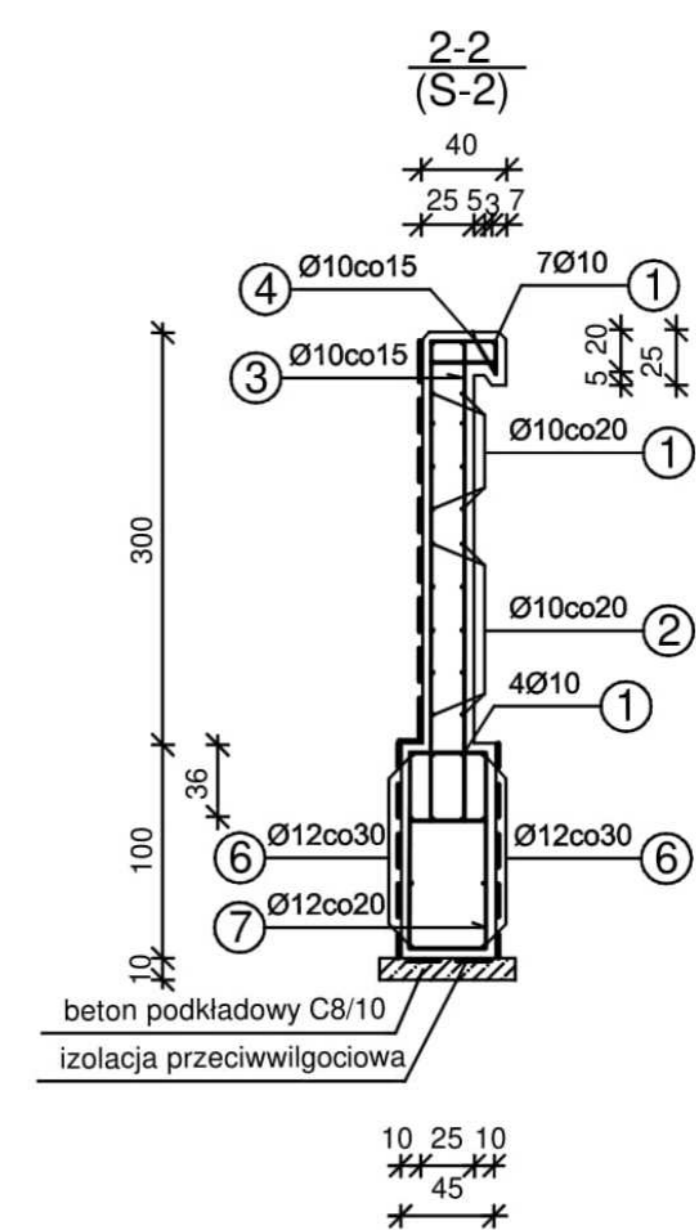
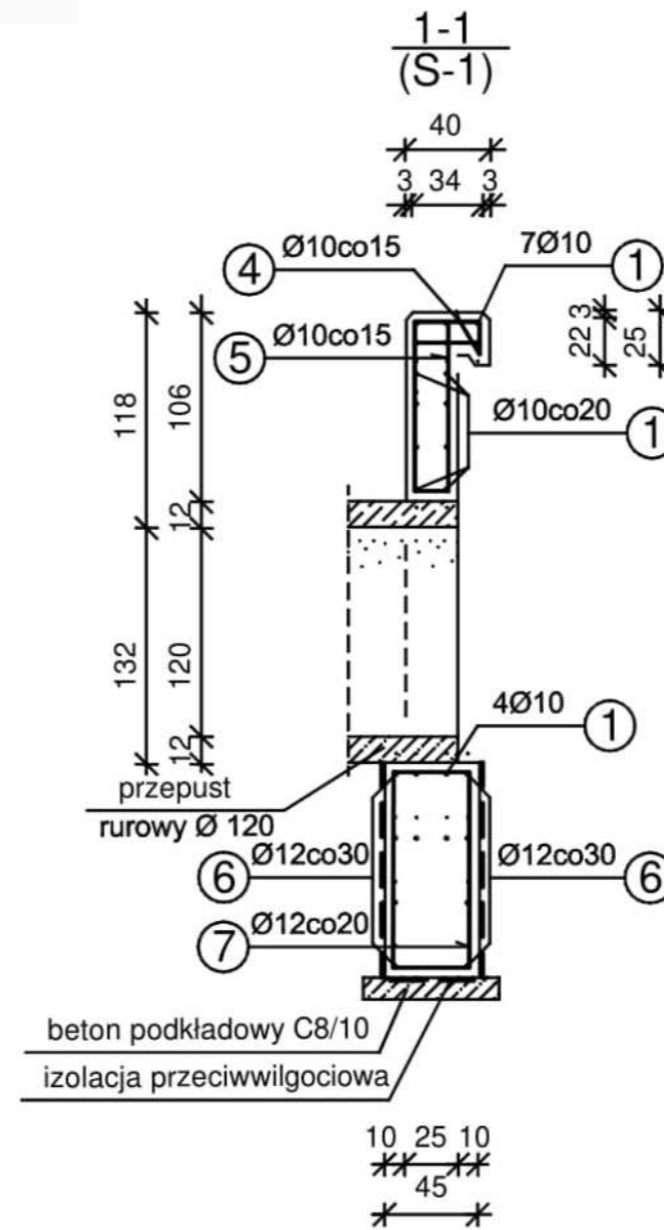
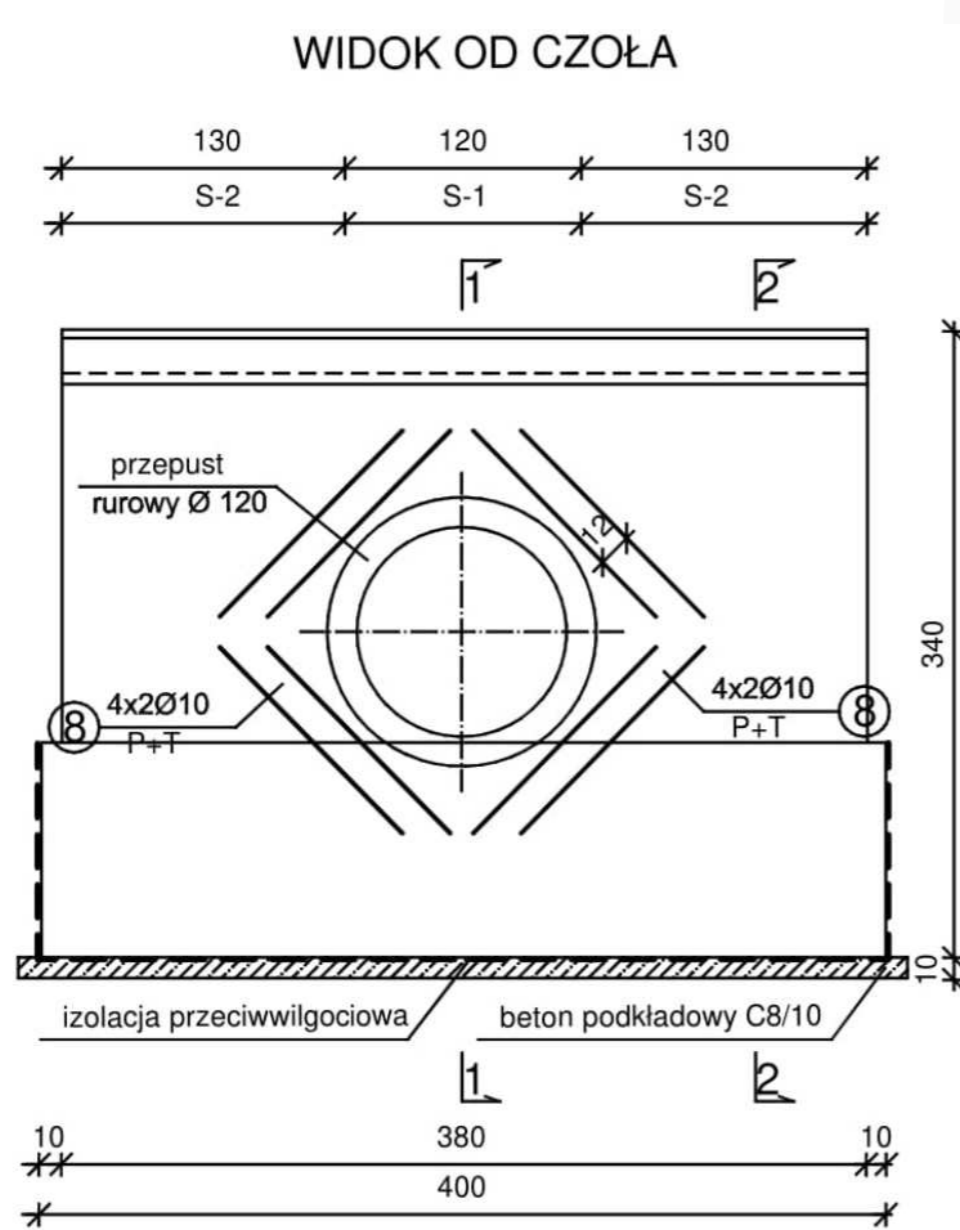
<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN	
<b>Adres :</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin	
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN. WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ. PAPROTNIA POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZĘKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECIE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE	
<b>Nazwa rys.</b>	WYLOT KOLEKTORA	
<b>Projektował</b>	<b>inż. Hanna Szustecka</b>	<b>Skala -</b>
<i>podpis</i>		Branża sanit.
		<b>Nr.rys</b>
		<b>6</b>

PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY  
skala 1:50



<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN	
<b>Adres :</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin	
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN, WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPROTNIA POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZĘKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIEJĄCEGO PRZEPUSTU NA RZĘCE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE	
<b>Nazwa rys.</b>	PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY - PRZEPUST	
<b>Projektował</b>	inż. Hanna Szustecka	Skala - 1:50
<i>podpis</i>		Branża sanit. Nr.rys <b>7</b>

## SZCZEGÓŁ ŚCIANKI CZOŁOWEJ SC-1



### ZESTAWIENIE STALI ZBROJENIOWEJ

nr pręta	kształt pręta	średnica		długość [cm]	ilość [szt]	A - III	
		A - III				Ø10	Ø12
1	372	10		372	19	71	
2	130 17	10		164	20	33	
3	224 27	10		268	40	108	
4	30 15 10 17	10		97	26	21	
5	78 17	10		112	14	16	
6	392	12		392	8	32	
7	92 37	12		166	40	67	
8	100	10		100	16	16	

BETON C25/30  
 BETON PODKŁADOWY C8/10  
 STAL ZBROJENIOWA A-III (C34GS)  
 OTULENIE 4 cm

razem:	[mb]	265	99
razem:	[kg]	164	88
razem:	[kg]	252	

<b>Inwestor:</b>	GMINA TERESIN UL. ZIELONA 20; 96-515 TERESIN		
<b>Adres:</b>	Rzeka Teresinka na działce nr ew. 196/8 w obrębie ewid. 0026 Teresin Gaj w jednostce ew.142808_2 Gmina Teresin		
<b>Nazwa opr.:</b>	OPERAT WODNOPRAWNY NA WYKONANIE URZĄDZENIA WODNEGO W POSTACI WYLOTU KANAŁU DESZCZOWEGO NA DZ. NR EW. 196/8 W M. 0026 TERESIN GAJ, JDN. EW. 142808_2 GM. TERESIN. WPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH Z TERENU ZLEWNI: UL. SPACEROWA W M. TERESIN GAJ, PAPROTNIA POPRZECZ PROJEKTOWANY WYLOT DO RZEKI TERESINKI NA DZIAŁCE NR EW. 196/8, OBR. EW. 0026 TERESIN GAJ ORAZ PRZEBUDOWĘ ISTNIĄCEGO PRZEPUSTU NA RZECZE TERESINCE POD UL. SPACEROWĄ POPRZECZ JEGO WYDŁUŻENIE		
<b>Nazwa rys.</b>	<b>PRZEKRÓJ KONSTRUKCYJNY - ŚCIANKA CZOŁOWA</b>		
<b>Projektował</b>	<b>inż. Hanna Szustecka</b>	<b>Skala -</b>	<b>Nr.rys</b>
<i>podpis</i>		Branża sanit.	<b>8</b>

## **ZAŁĄCZNIKI**



GP.6727.554.2022

Teresin, dnia 2022-11-14

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Data wniosku:  
2022-11-07

Wnioskodawca:  
Urząd Gminy Teresin

### 1. Podstawa prawna

Uchwała Rady Gminy Teresin Nr VI/33/01 z dnia 2001-09-21 w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 247 z dnia 2001-11-19, poz. 4897.

Uchwała Rady Gminy Teresin Nr XXV/168/08 z dnia 2008-11-26 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego części obrębów Paprotnia i Teresin Gaj ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 44 z dnia 2009-04-02, poz. 1117.

Uchwała Rady Gminy Teresin Nr XXVIII/192/09 z dnia 2009-01-30 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 60 z dnia 2009-04-29, poz. 1548.

Uchwała Rady Gminy Teresin Nr XLVIII/340/2014 z dnia 2014-08-12 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów Paprotnia i Teresin Gaj ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr - z dnia 2014-10-14, poz. 9584.

Uchwała Rady Gminy Teresin Nr XLVI/262/2017 z dnia 2017-12-14 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Teresin oraz Topołowa ogłosz. w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr - z dnia 2018-01-15, poz. 510.

### 2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp

#### Dz. nr 196/8, obręb TERESIN GAJ(objęta częściowo planem)

- Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej „3KD/D” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej „4KD/D” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „13KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26
- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „12KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26
- Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej „1KDZ” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/262/2017 z 2017-12-14
- Tereny rolnicze - tereny istniejących łąk, zadrzewień śródpolnych i wód powierzchniowych „6R/Z” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/262/2017 z 2017-12-14
- Tereny rolnicze - tereny istniejących łąk, zadrzewień śródpolnych i wód powierzchniowych „5R/Z” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/262/2017 z 2017-12-14
- Tereny wód powierzchniowych „2WS” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Teresinka „1WS” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26
- Tereny wód powierzchniowych „1WS” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12



- Tereny wód powierzchniowych - tereny rzeki Teresinki i istniejącego rowu „1WS” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVI/262/2017 z 2017-12-14
- Tereny wód powierzchniowych „3WS” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny zieleni urządzonej „2ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/192/09 z 2009-01-30

#### **Dz. nr 380, obręb TERESIN GAJ**

- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „13KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26

#### **Dz. nr 44/2, obręb TERESIN GAJ**

- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „11KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26
- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „13KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług „10MN,U” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26

#### **Dz. nr 155/2, obręb PAPROTANIA(objęta częściowo planem)**

- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „13KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26
- Tereny dróg dojazdowych „KD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr VI/33/01 z 2001-09-21
- Stacja transformatorowa „EE” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr VI/33/01 z 2001-09-21
- Teren pod poszerzenie drogi „K” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr VI/33/01 z 2001-09-21
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „MN” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr VI/33/01 z 2001-09-21

#### **Dz. nr 158/4, obręb PAPROTANIA**

- Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej „12KD/D” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „19KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26

#### **Dz. nr 195/2, obręb PAPROTANIA**

- Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej „12KD/D” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „19KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26

#### **Dz. nr 196/6, obręb PAPROTANIA**

- Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej „12KD/D” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „19KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26

#### **Dz. nr 196/4, obręb PAPROTANIA**

- Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej „12KD/D” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12
- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „19KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26

### **Dz. nr 244, obręb PAPROTNIA(objęta częściowo planem)**

- Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej „12KD/D” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/340/2014 z 2014-08-12

- Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej „19KDD” z planu zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/168/08 z 2008-11-26

### **3. Charakter zabudowy (wypis z planu)**

Dla „2ZP”

§ 17. Oznaczenie terenu: 1ZP, 2ZP, 3ZP

Powierzchnia: 2.99 ha

#### 1) Przeznaczenie terenu

a) przeznaczenie podstawowe: Tereny zieleni urządzonej - nasadzenia zieleni wysokiej (krzewów i drzew z wyjątkiem wszelkich odmian topoli) oraz zieleni niskiej o charakterze izolacyjnym, z wykluczeniem zabudowy.

a. wymagane wprowadzenie zieleni o składzie gatunkowym zapewniającym dużą gęstość posycia dla zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej,

b. wymóg realizacji zieleni spoczywa na właścicielu nieruchomości w obrębie jednostki planu oznaczonej symbolem 1U/P wywołującej uciążliwość a przylegającej bezpośrednio do terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP.

b) Przeznaczenie dopuszczalne Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość zadrzewienia gruntów i lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, – urządzenia komunikacji – wyłącznie dla obsługi terenu, obiektów i urządzeń – w tym dojazdy związane z utrzymaniem i użytkowaniem terenów zieleni oraz konserwacją koryta rzeki Teresinki.

Na terenie 2ZP dopuszcza się urządzenie drogi dojazdowej wzdłuż rzeki Teresinki pod warunkiem zachowania pasa zieleni izolacyjnej (o charakterze ochronnym) od strony rzeki Teresinki o szerokości 10.0m.

Zakaz lokalizacji na terenie ZP parkingów, dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.

#### 2) Zasady zagospodarowania

a) - Nasadzenia zieleni (w szczególności drzew i krzewów) należy lokalizować nie bliżej niż 4.0 m od górnej skarpy koryta rzeki Teresinki.

- Właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych obowiązany jest umożliwić dostęp do wody na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymywaniem wód.

Dla „EE”, „K”, „KD”, „MN”

Zał. nr 8 - dz. nr ewid. 155/1 teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji KD i K, stację transformatorową EE i teren rowu melioracyjnego W. Szerokość terenu KD wynosi 8,0 m w liniach rozgraniczających.

Szerokość terenu K wynosi 2.0 m w liniach rozgraniczających

Szerokość terenu W wynosi 5,0 m w liniach rozgraniczających. Na zakończeniu projektowanej drogi KD plac manewrowy 16x20 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych usytuowanych przy drodze gminnej 043KGu wynosi 8.0m od linii rozgraniczającej teren K. Istniejąca linia średniego napięcia 15 kV ze strefą uciążliwego oddziaływania szer. 12,0 m z zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych (po 6,0 m od osi linii) i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KD, a także 10.0m od korony rowu melioracyjnego.

Zapotrzebowanie na wodę dla całego terenu wynosi: 5.4 m<sup>3</sup>/dobę

Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla całego terenu wynosi 90kW/godz.

Ustalenia dotyczące MN wg § 5 pkt 1. Ustalenia dla terenu KD i K wg §5 pkt 5. Ustalenia dla W wg §5 pkt 6.

Ustalenia dla EE wg § 5 pkt 7.

Teren jest zdrenowany - przed przystąpieniem do realizacji wszelkie inwestycje na tym terenie należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Sochaczewie. Istnienie sieci drenarskiej na użytkach rolnych przeznaczonych pod budownictwo, może wymagać przebudowy wykonanego drenażu. Przebudowa sieci drenarskiej winna nastąpić na koszt właścicieli zmeliorowanych gruntów, przed ostatecznym zatwierdzeniem ich podziału geodezyjnego.

Dla „12KD/D”, „3KD/D”, „4KD/D”

**§ 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.

Dla „1WS”, „2WS”, „3WS”

**§ 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.

Dla „1KDZ”

**§ 42.** Oznaczenie terenu 1KDZ

1. Przeznaczenie terenu

1) przeznaczenie podstawowe: Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej.

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,
- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie

z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu,  
- ustala się ochronę istniejącej kapliczki oraz możliwie maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu, w przypadku kolizji z nowo projektowanym pasem drogowym dopuszcza się przeniesienie kapliczki.

2) Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających

Szerokość drogi w granicy planu zmienna od 7.0m do 20.0m, zgodnie z rysunkiem planu - docelowa szerokość drogi, łącznie z poszerzeniem poza granicą planu 25.0m.

Dla „5R/Z”, „6R/Z”

§ 39. Oznaczenie terenu 1R/Z- 6R/Z

Powierzchnia 3,50 ha

1. Przeznaczenie terenu

1) przeznaczenie podstawowe: Tereny rolnicze - tereny istniejących łąk, zadrzewień śródpolnych i wód powierzchniowych.

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;
- komunikacja (przejazdy).

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania

Ustala się:

- zakaz zabudowy budynkami,
- 95% powierzchni biologicznie czynnej,
- zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Teresinki,
- zachowanie istniejących śródpolnych oczek wodnych.

Dla „1WS”

§ 40. 1. Oznaczenie terenu 1WS- 3WS

1. Przeznaczenie terenu

1) Przeznaczenie podstawowe Tereny wód powierzchniowych - tereny rzeki Teresinki i istniejącego rowu.

2. Zasady zagospodarowania

1) Ogólne zasady zagospodarowania

- a) Ustala się zachowanie pozostałości naturalnej obudowy koryta rzeki Teresinki i istniejącego rowu;  
Ustala się odtworzenie roślinnej obudowy koryta rzeki Teresinki.

Dla „11KDD”, „12KDD”, „13KDD”, „19KDD”

7. Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD;

1) tereny przeznaczone pod drogi gminne o szerokości w liniach rozgraniczających:

- a) 8.0m – drogi 14KDD i 20KDD będące drogami serwisowymi wzdłuż drogi krajowej nr 2 oznaczonej symbolem KDGP, wyznaczone na odcinku od zachodniej granicy obszaru objętego planem do drogi dojazdowej 3KDD ( ul. Topolowa),  
b) wg stanu istniejącego – istniejące drogi dojazdowe 2KDD, 3KDD( ul. Topolowa), 5KDD ( ul. Brzozowa), 11KDD, 12KDD, 15KDD ( ul. Zachodnia), 16 KDD ( ul. Topolowa),  
c) 12.0m – droga dojazdowa 9KDD,  
d) 10.0m – pozostałe drogi dojazdowe w obszarze planu,  
e) dla fragmentu dróg 7KDD, 18KDD, 13KDD, 19KDD i fragmentu 15KDD szerokość w liniach rozgraniczających jest szerokością tej części drogi, która leży w obszarze planu.

2) tereny komunikacji obejmują realizację wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych,

3) teren pod realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

4) dopuszcza się w uzgodnieniu z zarządcą drogi:

- a) urządzenie ścieżki rowerowej,  
b) nasadzenia zieleni,

c) budowę elementów małej architektury.

Dla „10MN,U”

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji przepisów odrębnych z dopuszczeniem sytuowania garaży dla samochodów osobowych, budynków gospodarczych oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w interpretacji przepisów odrębnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN,U; 2MN,U; 3MN,U; 4MN,U; 5MN,U; 6MN,U; 7MN,U; 8MN,U; 9MN,U; 10MN,U; 11MN,U; 12MN,U; 13MN,U. W terenie 1MN,U dopuszcza się możliwość realizacji stacji kontroli pojazdów.

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

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych -

- maksymalna ilość kondygnacji – 2,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru -0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m
- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.

b) dla budynków garażowych i gospodarczych -

- maksymalna ilość kondygnacji – 1
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.50 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów - 3

c) dla budynków usługowych na terenach 1MN,U- 6MN,U, 8MN,U-13MN,U

- maksymalna ilość kondygnacji – 1,
- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.50 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 40°.,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 150m<sup>2</sup>.

d) dla budynków usługowych lokalizowanych na terenie 7MN,U

- maksymalna ilość kondygnacji 2,
- maksymalna wysokość, mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu kalenicy 10 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku- 0.30 m,
- dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu połaci dachowych; o maksymalnym nachyleniu do 45°,
- kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,

2) ustala się, że na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny;

3) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinymi;

4) ustala się, że obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;

5) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 60%;

6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowanej i utwardzonej w stosunku procentowym do powierzchni działki budowlanej na 40%;

7) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min. szerokości 8m; nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek wyznaczonych pod drogi wewnętrzne wynoszą 6m;

8) ustala się na terenie 13MN,U dla drogi nie oznaczonej na rysunku planu, o numerach ewidencyjnych 123/9

i 123/4, linie zabudowy 4m;

9) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane pod warunkiem, że wielkość i kształt działek po podziale będzie dostosowany do potrzeb związanych z przeznaczeniem i sposobem użytkowania obiektów i terenów określonych niniejszym planem oraz przy zachowaniu poniższych warunków:

- a) minimalna powierzchnia nowo-wydzielonej działki budowlanej wynosi 1000m<sup>2</sup>,
- b) plan adaptuje istniejące podziały przed dniem wejścia w życie niniejszego planu wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
- c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- d) zapis dotyczące szerokości działek nie dotyczy wydzielania działek, które stanowiąc będą dojazdy działek budowlanych ,
- e) szerokość działki stanowiącej dojazd oraz odległość zabudowy od granicy działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) plan zaleca wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi; proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu,
- g) podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej; za dostęp o drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej jak i ustalenie służebności drogowej.

10) dopuszcza się zachowanie zabudowy zagrodowej w istniejących gospodarstwach rolnych z możliwością jej przebudowy i rozbudowy na zasadach takich jak dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, garaży i budynków gospodarczych na terenach MN,U.

Dla „IWS”

8. Teren wód powierzchniowych śródlądowych Skarbu Państwa – rzeka Teresinka oznaczony na rysunku planu symbolem IWS.

- 1) zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,
- 2) zasady zagospodarowania i ochrony wód powierzchniowych wg przepisów odrębnych.

#### **4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów**

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr VI/33/01

##### **§ 1.**

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin zatwierdzonym Uchwałą NrIII/12/94 Rady Gminy w Teresinie z dnia 29 marca 1994r. ( Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 4 poz.55 z 1994r.) zwanym w dalszej części Uchwały „planem ogólnym”, wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów wsi:

- 1.1. Granice (dz. nr ewid. 51/1, 53/4)
- 1.2. Izbiska (dz. nr ewid. 63, 38, 39)
- 1.3. Kawęczyn (dz. nr ewid. 7÷30)
- 1.4. Nowa Piasecznica (dz. nr ewid. 85,129,125,138)
- 1.5. Paprotnia (dz. nr ewid. 52,155/1)
- 1.6. Pawłowice (dz. nr ewid. 28/3)
- 1.7. Teresin Gaj (dz. nr ewid. 138/29,1,12)
- 1.8. Topołowa (dz. nr ewid. 4/2, 41, 42)

2. Zmianę obowiązującego ogólnego planu ustala się w następującym zakresie:

2.1. we wsi Granice

-dz. nr ewid. 51/1, 53/4 (zał. nr 1) z terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną MN oraz tereny komunikacji KD, K

2.2 we wsi Izbiska

-dz. nr ewid. 63 (zał. nr 2) z terenów rolnych R na tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MRj oraz tereny komunikacji K

-dz. nr ewid. 38,39 (zał. nr 3) z terenów rolnych na tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MRj, usług nieuciążliwych oraz tereny komunikacji K

### 2.3 we wsi Kawęczyn

-dz. nr ewid. 7÷30 (zał. nr 4) z terenów rolnych na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN, tereny komunikacji KD i K oraz teren przeznaczony pod stację transformatorową EE.

### 2.4 we wsi Nowa Piasecznica

-dz. nr ewid. 85,129,125 (zał. nr 5) z terenów rolnych R na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz tereny komunikacji KD i K oraz teren obsługi rowu melioracyjnego W.

-dz. nr ewid. 138 (zał. nr 6) z terenów rolnych R na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN oraz tereny komunikacji K

### 2.5 we wsi Paprotnia

-dz. nr ewid. 52 (zał. nr 7) z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny komunikacji KD i K oraz teren przeznaczony pod stację transformatorową EE.

-dz. nr ewid. 155/1 (zał. nr 8) z terenów zabudowy zagrodowej MRj i terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny komunikacji KD i K, na zakończeniu projektowanej drogi KD plac manewrowy o wymiarach 16x20 m, teren rowu melioracyjnego W oraz teren przeznaczony pod stację transformatorową EE.

### 2.6 we wsi Pawłowice

-dz. nr ewid. 28/3 (zał. nr 9) z terenów rekreacyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

### 2.7 we wsi Teresin Gaj

-dz. nr ewid. 138/29 (zał. nr 10) z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych MN,U, tereny komunikacji KD, Kx, teren rowu melioracyjnego W oraz teren przeznaczony pod stację transformatorową EE

- dz. nr ewid. 1,12 (zał. Nr 11) z terenów rolnych R na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny komunikacji KD, K, teren do obsługi rzeki W oraz teren przeznaczony pod stację transformatorową EE

### 2.8 we wsi Topołowa

-dz. nr ewid. 4/2 (zał. nr 12) z terenów rolnych R na tereny przemysłu, składów i usług P,S,U,

-dz. nr ewid. 41,42 (zał. nr 13) z terenów rolnych R na tereny przemysłu, składów i usług P,S,U,

## § 2.

### 1. Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1. Ustanawia się zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.

2. Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

3. Dla „inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi”, bądź inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska”, należy sporządzić raport oddziaływania na środowisko projektowanej inwestycji, na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego

## § 3.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

### 1. wodociąg:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających,

b) dopuszcza się inne alternatywne zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, do momentu realizacji sieci wodociągowej .

### 2. kanalizacja sanitarna

a) wprowadza się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków wprost do gruntu lub wodnych cieków powierzchniowych

b) ścieki technologiczne winny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze itp.) w granicach działek i odprowadzone (do czasu skanalizowania ) do szamb szczelnych. Do czasu skanalizowania terenu zakładu, ścieki mogą być odprowadzone do zbiorników

szczelnych, systematycznie opróżnianych przy pomocy wozów asenizacyjnych do oczyszczalni w Teresinie, lub innej.

c) ścieki sanitarne (bytowo-gospodarcze) należy odprowadzić do lokalnych urządzeń oczyszczania o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, bądź do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz na zlewnię przy oczyszczalni ścieków w Teresinie, lub innej docelowo do komunalnych systemów kanalizacyjnych.

### 3. elektroenergetyka:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną w uzgodnieniu i na warunkach podanych przez Zakład Energetyczny Łódź Teren S.A., dla terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej zabudowy przemysłowo-usługowej należy przewidzieć stacje transformatorowe na wydzielonych działkach o wymiarach min. 6,0x6,0 m położonych w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym. Ostateczna lokalizacja stacji transformatorowych zostanie przesądzona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Należy wprowadzić rezerwę terenu dla korytarza linii energetycznej 15KV szer. 12,0 m i dla 110KV szer. 35,0 m w granicach opracowania zmiany planu. Dla terenów MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyjęto moc przyłączeniową ok. 10 kW/ godzinę , na jedno gospodarstwo domowe.

### 4. telekomunikacja:

a) plan ustala pozostawienie rezerwy terenu pod budowę infrastruktury telekomunikacyjnej.

### 5. gaz:

a) gmina nie posiada sieci gazowej

b) zasilanie w gaz wymaga budowy sieci zgodnie z „Koncepcją programową gazyfikacji gminy Teresin” wg warunków określonych przez zarządzającego siecią

c) gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno- ekonomiczne i zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą terenu, a klientem.

d) wokół gazociągów obowiązują odległości podstawowe od obrysów terenowych, które określone są w przepisach szczególnych , a w szczególności :

- gazociąg należy sytuować w odległości min. 0,5 m od ogrodzeń,

- szafka gazowa winna być sytuowana w linii ogrodzeń,

- granica strefy ograniczonego użytkowania od gazociągu wysokiego ciśnienia Ø200 wynosi 15,0 m od osi.

### 6. ogrzewanie:

a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych ( gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna itp.).

### 7. usuwanie odpadów:

a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów,

b) plan zaleca wprowadzenie segregacji odpadów w miejscu powstawania.

8. Realizacja sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów przewidywana jest w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów szczególnych. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic wymaga uzyskania służebności gruntowej.

## § 4.

Zasady podziału na działki budowlane.

1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolami MN; MN,U; P,S,U; przy maksymalnym zachowaniu podziału istniejącego.

2. Powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą powinna wynosić nie mniej niż 700 - 1000 m<sup>2</sup>. Minimalna szerokość działki wynosić będzie 20 - 25 m. Powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą powinna wynosić nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>

3. Powierzchnia działki pod zabudowę przemysłu i usług powinna wynosić nie mniej niż 2500m<sup>2</sup> przy zachowaniu powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej na poziomie 35%.

4. Powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową z usługami i składami powinna wynosić nie mniej niż 3000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej na poziomie 45%.

## § 5.

Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.



1). MN - tereny zabudowy mieszkaniowej przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu. Budynki gospodarcze lub garaże mogą być usytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Forma nowych budynków mieszkalnych powinna być kształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, przy zachowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych, jak tynki gładkie w jasnych barwach, wykładziny PVC, drewniane lub ceramiczne itp.

Wysokość projektowanych budynków może wynosić max.2 kondygnacje (+ poddasze użytkowe). Maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50 m n.p.t. a w przypadku jego braku 0,60 - 1,00 m. n.p.t. ( w zależności od warunków gruntowych).

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 30° - 45° lub stropodach wentylowany o nachyleniu 15° - 35°.

Dopuszcza się odstępstwa od zasad w zakresie rozwiązań dachów, w przypadkach wynikających ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej, a zwłaszcza w sytuacjach konieczności zastosowania ścian ogniowych. Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie 50% - 60%.

2). MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Usługi nieuciążliwe - przyjmuje się, że są to wszystkie usługi, które nie są wymienione w Rozporządzeniu MOSZNiL z dnia 14 lipca 1998 r ( Dz. U. nr 93 poz. 589 § 1, § 2)

Przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo-usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej.

Plan zakazuje:

- lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów mechanicznych, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu
- lokalizacji usług podstawowych i warsztatu pracy właściciela, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3.5 t.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej podaje § 5 pkt 1.

3). MRj - teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wolno stojącego z usługami nieuciążliwymi w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielne obiekty handlowo - usługowe i składowe, parterowe, wraz z towarzyszącymi budynkami biurowymi max. dwukondygnacyjnymi, dostosowane kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej podaje § 5 pkt 1, ustalenia dla usług nieuciążliwych podaje § 5 pkt 2 .

4.) P S,U- teren przeznaczony pod obiekty przemysłu, składów i usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki. Wysokość budynków nie powinna przekroczyć 15,0 m.

Forma architektoniczna i kolorystyka powinna harmonizować z otoczeniem.

Ustala się następujące wymagania:

- a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz służby zdrowia i oświaty,
- b) Zgodnie z art. 71 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności, obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna ma tytuł prawny, jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej.
- c) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczonej emisji wg przepisów szczególnych,
- d) określenie ewentualnej uciążliwości w/w terenów, oraz ocena oddziaływania inwestycji na środowisko

w przypadku inwestycji zaliczanych wg Rozporządzenia MOSZNiL z dnia 14 lipca 1998 r (Dz. U. nr 93 poz. 589) do „szczególnie szkodliwych” i „mogących pogorszyć stan środowiska” powinna nastąpić na etapie uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektu budowlanego nakazuje się zachowanie maksymalnej ilości zieleni.

5). KD - tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących i realizacji projektowanych dróg i ulic w obszarze linii rozgraniczających. Szerokość dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 8 m, 10 m, 12 m.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu. Dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia - warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów.

Ustala się strefę dla istniejących linii napowietrznych średniego napięcia szerokości 7.5 m od osi linii. Na terenach znajdujących się w strefie uciążliwości od w/w linii ustala się zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic w ramach realizacji projektu drogowego.

K - tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejących dróg dojazdowych.

Szerokość terenów K w liniach rozgraniczających wynosi 2.0 m, 2.5 m, 3 m, 4 m, 5 m, 6 m i 9 m

Kx - teren ciągów pieszo- rowerowych. Szerokość terenów Kx w liniach rozgraniczających 4,0 m

6). W - tereny obsługi rowów melioracyjnych i rzek.

Zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną. Wymóg utrzymania w pełnej sprawności melioracyjnej rowu. Na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje uzgodnić z Woj. Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Sochaczewie.

7). EE - tereny istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, strefa ograniczonego użytkowania 6,0 m od stacji powinna zawierać się w granicach wydzielonej działki.

#### **§ 7.**

Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN; MRj; P,S,U oraz 0% dla terenów o symbolu KD, K, Kx, EE, i W.

#### **§ 8.**

Rysunki zmiany planu stanowiące załączniki od nr 1 do nr 13 do niniejszej Uchwały obejmują granice obszarów objętych zmianą planu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy i linie podziału na działki budowlane.

#### **§ 9.**

Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin zatwierdzony Uchwałą Nr III/12/94 Rady Gminy w Teresinie z dnia 29 marca 1994r. ( Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 4 poz.55 z 1994r.)

#### **§ 10.**

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Teresin

#### **§ 11.**

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXV/168/08

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

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

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;

2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;

3) rysunek planu zawiera:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

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

b) pozostałe oznaczenia graficzne mające charakter informacyjny.

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

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

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

**§ 4.** 1. W niniejszym planie miejscowym określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:

a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych,

b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,

c) wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. W niniejszym planie miejscowym nie występują:

1) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

2) tereny, dla których obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

**§ 5.** Przeznaczenie terenu.

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

2. Niniejszy Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu;

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

**U** - tereny zabudowy usługowej;

**ZP** - tereny zieleni urządzonej;

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

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

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

**WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Teresinka;

**E** - tereny infrastruktury technicznej- stacje transformatorowe.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone

następująco:

- 1) dla drogi oznaczonej symbolem 1KDL;
  - na fragmencie ( dz. nr ewid. 23 w obrębie Teresin Gaj) linie rozgraniczające zostały wyznaczone symetrycznie względem osi istniejącej drogi ,jako poszerzenie drogi do szerokości 15.0 m ,
  - na pozostałym odcinku wg rysunku planu;
- 2) dla drogi 2KDD, 3KDD ( ul. Topolowa), 5KDD, oraz część drogi 11KDD ( część ul. Spacerowej) oraz część drogi 12KDD, część drogi 15KDD, oraz 16 KDD i 17KDD wg stanu istniejącego wyznaczonego podziałem ewidencyjnym;
- 3) dla drogi 11 KDD na odcinku zachodniej granicy działek o nr ew. 3 i 4/1w obrębie Teresin Gaj linia rozgraniczająca drogi została wyznaczona jako poszerzenie w kierunku zachodnim o szerokość 2.0 m.
- 4) linie rozgraniczające tereny pozostałych dróg zostały wyznaczone w nawiązaniu do istniejących podziałów , przy przyjęciu zasady symetrycznego wydzielania drogi wzdłuż przebiegu granic stanowiących oś drogi ,linie te zostały przedstawione na rysunku planu;
- 5) linie rozgraniczające teren drogi 9KDD zostały wyznaczone w następujący sposób;
  - od ulicy Topolowej symetrycznie względem granicy między działkami 145 i 146w obrębie Paprotnia,
  - do zachodniej granicy działki 158/5 w obrębie Paprotnia prostopadle do zachodniej granicy działki,
  - od zachodniej granicy działki 158/5 do granicy działki 217/5 w obrębie Paprotnia zgodnie z rysunkiem planu
- 6) dla terenów dróg; KDGp, fragmentu drogi 1KDL, 7KDD, 18KDD, 13KDD i fragmentu 15KDD , 19KDD.

2.Linie rozgraniczające tereny MN, MN,U, U , ZP, WS, E określa rysunek planu.

3. Linie zabudowy:

- 1) zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne i ustalone na:
  - a) 10.0m i 25.0m m od linii rozgraniczającej drogę KDGp wg rysunku planu,
  - b) od 10.0m do 21.0m od linii rozgraniczających drogę 1KDL, wg rysunku planu,
  - c) 8.0m od linii rozgraniczającej drogę 13KDD na odcinku od drogi 11 KDD do granic opracowania w kierunku wschodnim, 10.0 m na pozostałym odcinku drogi 13KDD,
  - c) 6.0m od linii rozgraniczających pozostałe drogi publiczne,
  - d) 7.0 -10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem WS,
  - e) 5.0m – 6.0m od górnej skarpy rowów melioracyjnych szczegółowych i innych istniejących wg rysunku planu,
  - f) 4.0m- 6.0m- od linii rozgraniczającej drogę 17KDD.

4. Dopuszcza się użytkowanie bez prawa odbudowy istniejących budynków i obiektów budowlanych , które są zlokalizowane w sposób naruszający zasady ustalone niniejszym planem.

5. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych z betonowych elementów prefabrykowanych wypełniających przęsła.

6. Kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej zakładając, że frontem działki jest granica przylegająca do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

7. Dla terenu 7MN,U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy 30% powierzchni ściany stanowiącej elewację frontową budynku. Wysunięcie budynku nie powinno być większe niż 1.20 m.

8. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni.

9. Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicach działek jeżeli szerokość działki wynosi 8m -15m.

10. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.

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

1. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

2. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

3. Na terenach MN i MN,U ustala się zakaz realizacji (poza inwestycjami celu publicznego ) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art.51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62, poz.627, z późn. zm.). Zakaz nie dotyczy terenu 1U, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu

o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane.

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

5. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.

6. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód.

7. W obszarze zmeliorowanym zmiany w drenowaniu są dopuszczalne z zachowaniem przepisów Prawa wodnego i po zgłoszeniu zmian w Inspektoracie WZMiUW ; ustala się na terenie zmeliorowanym nakaz uzgodnienia zmian z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Sochaczewie);

a) zmiany w rowach szczegółowych ( R-TA-24, R-TA-25, R-TA-26) są dopuszczalne z zachowaniem przepisów odrębnych i po uzgodnieniu z WZMiUW w Sochaczewie,

b) ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy od górnej skarpy rowów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu,

d) ustala się , że na terenach 9MN,U i 10MN,U ogrodzenia stałe powinny być lokalizowane w odległości min.1.5m od krawędzi gruntu Skarbu Państwa pod wodą z rzeki Teresinki.

e) wprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych lub rzeki Teresinki wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Sochaczewie.

8. Na terenie 1U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach;

9. Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej dopuszczają się odprowadzić na teren własny działki.

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

1. Ustala się ochronę obiektu będącego w ewidencji konserwatorskiej znajdującego się na działce ew. nr 169/2 w obrębie Paprotnia i oznaczonego na rysunku planu.

2. Ochrona obiektu polega na:

a) zachowaniu dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania,

b) prowadzeniu takich działań inwestycyjnych, które zachowują charakter obiektu,

c) stosowaniu przy pracach wykończeniowych materiałów użytych w pierwotnych rozwiązaniach.

**§ 10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1) zakaz zabudowy dla budynków ustalono na terenach ZP, WS;

2) dla pozostałych terenów nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania.

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

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

1) ustala się ,że obszar objęty planem jest obsługiwany przez układ istniejących i planowanych dróg publicznych dojazdowych , lokalnych i istniejącą drogę główną;

2) wyznacza się następujące drogi publiczne :

a) drogę krajową klasy głównej przyspieszonej KDGP,

b) drogę gminną klasy lokalnej 1KDL,

c) drogi gminne klasy dojazdowej 1KDD- 20KDD;

3) ustala się ,że przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:

a) od północy bezpośrednio z drogą krajową nr 2 klasy głównej ruchu przyspieszonego Warszawa – Poznań,

b) od wschodu poprzez istniejące drogi znajdujące się poza obszarem objętym niniejszym planem z drogą powiatową nr 1614 klasy głównej -ul. O.M. Kolbego,

c) od południa z istniejącą drogą gminną nr 043 ul. Spacerową;

2) ustala się ,że bezpośrednie połączenie z drogą krajową KDGP mają drogi 3KDD, 5KDD,15KDD jako drogi istniejące;

3) ustala się, że nowoprojektowanymi drogami są 1KDD,2KDD, fragment 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD,

8KDD, 9KDD, 10KDD, fragment 12KDD, 14KDD, fragment 17KDD, 18KDD, 20KDD, fragment drogi 1KDL.

3. Wskaźniki w zakresie komunikacji, ilość miejsc postojowych w stosunku do powierzchni użytkowej obiektów usługowych;

- 1) ustala się na terenach oznaczonych symbolami MN, U obowiązek zapewnienia minimum 1-go miejsca postojowego dla samochodu osobowego na własnej działce a w przypadku zaistnienia usług na każde 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynku usługowego, nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
- 2) ustala się na terenie U obowiązek zapewnienia minimum trzech miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz trzech miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

- 1) zasady zaopatrzenia w wodę;
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
  - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych,
  - c) dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych źródeł.
- 2) zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych;
  - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych (teren 1U) wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
  - b) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
  - c) ustala się ,że ewentualne ścieki technologiczne (na terenie U) przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
  - d) ustala się ,że na terenie 1U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni szczelnych bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika (np. rowów melioracyjnych) wymagają oczyszczenia w separatorach,
  - e) ustala się ,że wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych wyżej należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
  - f) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m<sup>2</sup>; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
- 3) zasady zaopatrzenia w energię ;
  - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN); wyznacza się tereny przeznaczone pod budowę stacji transformatorowych (E) zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się budowę sieci NN wzdłuż dróg;
  - c) ustala się ,że działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych ( linii 15 kV w pasie 15m) wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych.
- 4) zasady zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne; ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.
- 5) zasady zaopatrzenia w gaz;
  - a) dopuszcza się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Błonie - Sochaczew;
  - b) ustala się , że szerokość strefy kontrolowanej dla w/w gazociągu wynosi 6.0m;
  - c) ustala się ,że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
  - d) dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej , urządzenie parkingów nad gazociągami; odległości

sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne;

e) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;

f) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

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

6) zasady zaopatrzenia w ciepło; ustala się zaopatrzenie ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

7) zasady usuwania odpadów;

a) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

8) zasady ogólne;

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

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

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

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

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

**§ 14.** Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

2) dla terenów o symbolach U w wysokości 20 %,

3) dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

**§ 15.** W granicach niniejszego planu traci moc:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Paprotnia (Uchwała Nr X/53/96 Rady Gminy w Teresinie z dnia 30.12.1996r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Paprotnia; Dz. U. Woj. Skierniewickiego Nr 10, póź. 48 z dn. 21.05.1997r.)- w zakresie obszaru objętego granicami niniejszego planu;

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin (Uchwała Nr IX/33/97 Rady Gminy w Teresinie z dnia 12.12.1997r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin; Dz. U. Woj. Skierniewickiego Nr 3, póź. 25zdn. 02.03.1998r.)- w zakresie dz. nr ewid. 163/7 i 163/8 w obrębie Paprotnia;

- zmiana miejscowego ogólnego planu zagospodarowania Gminy Teresin (Uchwała Nr XI/33/01 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21.09.2001 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin; Dz. U. Woj. Maż. Nr 247, póź. 4897 z dn. 19.11.2001 r.)- w zakresie dz. nr ewid. 1/1,1/2,1/3,1/4,1/5,1/6,1/7 oraz 1/8 w obrębie Teresin Gaj (powstałe w wyniku podziału dz. nr ewid. 1 w obrębie Teresin Gaj);

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin (Uchwała Nr VIII/57/03 Rady Gminy w Teresinie z dnia 05.09.2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz. U. Woj. Maż. Nr 89, póź. 2194 zdn. 18.04.2004r.)- w zakresie dz. nr. ewid. 196/11,196/16, 196/19, 196/13 196/14, 196/15,196/18,196/20 w obrębie Teresin Gaj.

**§ 15.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/192/09

## Rozdział I Przepisy ogólne

### § 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

### § 2.

1. Plan obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, zawarty między linią kolejową Poznań – Warszawa, a rzeką Teresinką o łącznej powierzchni 34.54 ha, położony w gminie Teresin.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały i wyznaczone przez:
  - od północy – granica przebiega w odległości 8 metrów od północnej granicy istniejącej drogi (dz. nr ewid. 77 w obrębie Teresin Gaj) wraz z terenem planowanego narożnego ścięcia linii rozgraniczającej w/w drogi na skrzyżowaniu z istniejącą drogą powiatową nr 3830W (dz. nr ewid. 83 w obrębie Teresin Gaj), dalej granicę obszaru objętego planem wyznacza północna granica dz. nr ewid. 73 w obrębie Teresin Gaj,
  - od wschodu – oś istniejącej drogi (dz. nr ewid. 71 w obrębie Teresin Gaj),
  - od południa – linię kolejową Poznań – Warszawa (północną granicę dz. nr ewid. 88 w obrębie Teresin Gaj)
  - od zachodu – wschodnią granicę istniejącej drogi powiatowej nr 3830W (dz. nr ewid. 83 w obrębie Teresin Gaj) oraz dalej – zachodnią granicę dz. nr ewid. 73 w obrębie Teresin Gaj.

### § 3.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin”.

### § 4.

1. Plan obejmuje:
  - 1). tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2). rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
  - 3). rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
    - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
      - granice obszaru objętego planem,
      - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy,
      - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
      - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym
    - b) oznaczenia graficzne będące oznaczeniami informacyjnymi:
      - linie energetyczne SN (15kV) z pasmem ograniczonego zagospodarowania,
      - istniejąca sieć wodociągu gminnego,
      - osie dróg publicznych,
      - linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu,
      - proponowane linie podziałowe,
      - istniejące tereny kolejowe,
      - rzeka Teresinka,
      - istniejący rów melioracyjny R-TA-27,
      - projektowana pompownia ścieków,
      - przeznaczenie terenów przyległych do obszaru planu (MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

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

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

### § 5

1. Plan określa:



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

## § 6

### 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1). planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnego 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 1:2000, 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). przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6). obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 7). terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym.
- 8). linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 9). nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona.
- 10). przeznaczeniu podstawowym – część przeznaczenia terenu, która powinna przeważać w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu.
- 11). przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa,
- 12). maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu.
- 13). elewacji frontowej – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki.

- 14). froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę.
  - 15). maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %.
  - 16). powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona, pokryta trwałą roślinnością, zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych.
  - 17). powierzchni biologicznie czynnej na działce – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu).
  - 18). zieleni izolacyjnej - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.
  - 19). obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
  - 20). propozycji (lub zaleceniu) – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Propozycje (zalecenia) nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami.
  - 21). ściekach bytowych – należy przez to rozumieć ścieki z budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej, powstające w wyniku ludzkiego metabolizmu lub funkcjonowania gospodarstw domowych oraz ścieki o zbliżonym składzie pochodzące z tych budynków.
  - 22). wodach opadowych – należy przez to rozumieć wody ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, w szczególności z miast, terenów przemysłowych, handlowych, usługowych i składowych, baz transportowych oraz dróg i parkingów.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 6 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## § 7

Przeznaczenie terenu.

1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji usługowej i produkcyjnej.
2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:  
U/P – tereny usług i produkcji, w tym usług logistycznych  
U – tereny usług nieuciążliwych, w tym usług użyteczności publicznej  
ZP – tereny zieleni urządzonej  
**KDD** – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
5. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 8.** Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1). Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
  - a) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy usługowej i produkcyjnej.
  - b) Ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę oznaczoną symbolem 1KDD i 2KDD, droga 1KDD posiada skrzyżowanie z istniejącą drogą powiatową nr 3830W, znajdującą się poza granicami planu. Zakłada się również połączenie komunikacyjne obszaru planu z ww. drogą powiatową

poprzez projektowaną drogę 6KDD oraz proponowaną drogę wskazaną poza granicami planu przebiegającą wzdłuż rzeki Teresinki.

2). Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy w Teresinie.

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). Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w rozdziale II § 15-19 niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.**

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:

a) dla terenu 1KDD od północy granicą obszaru objętego planem i od południa istniejącą granicą południową działki ewidencyjnej nr 77 oraz poprzez zastosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu z drogą powiatową.

b) dla terenu 2KDD od południa istniejącą granicą południową działki nr 73, od północy jako poszerzenie projektowanej drogi do szerokości 13.0 m w liniach rozgraniczających.

c) dla terenu 3KDD, 4KDD i 6KDD wg rysunku planu

d) dla terenu 5KDD od zachodu istniejącą granicą działki nr ewid. 71, od wschodu – osią istniejącej drogi, jednocześnie wschodnią granicą obszaru objętego planem.

2) Ustala się, że linie rozgraniczające pozostałe tereny wyznacza się według rysunku planu.

#### **§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:**

1). Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, rowu melioracyjnego oraz terenu ZP i zwymiarowane na rysunku planu.

2). Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów.

3). Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

4). Ustala się dla terenu 1U/P możliwość lokalizowania parkingów w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogę 2KDD.

5). Ustala się dla terenu 1U/P możliwość zagospodarowania pasa terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy jako terenu zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem wjazdów na tereny nieruchomości. Ustalenie szczególnie dotyczy części terenu 1U/P od strony rzeki Teresinki.

#### **§ 11. Zasady sytuowania ogrodzeń.**

1). Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej.

2). Zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych z betonowych elementów prefabrykowanych wypełniających przęsła oraz blaszanych.

3). Zaleca się stosowanie ażurowych ogrodzeń. Od strony rzeki Teresinki oraz rowu ustala się obowiązek lokalizowania ogrodzeń ażurowych umożliwiających migrację drobnej fauny.

4). Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m.

5). Zakaz realizacji reklam na ogrodzeniach.

#### **§ 12**

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

#### **§ 13**

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

1. W obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

2. Na terenie o symbolu 1U/P dopuszcza się realizację:

1). przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe

i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i zdrowie ludzi.

3. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich, jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

5. Obowiązuje realizacja parkingów, placów manewrowych, składów o nawierzchniach nieprzepuszczalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

7. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

1). Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji WZMiUW w Sochaczewie.

2). Ustala się, na terenie oznaczonym w planie symbolem 1U/P zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, o powierzchni określonej w przepisach odrębnych, bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe lub roztopowe z w/w terenu przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

3). Ustala się zachowanie i konserwację utrzymującą drożność koryta rzeki Teresinki zapewniającego prawidłowy odbiór wód powierzchniowych.

4). Ustala się zachowanie i konserwację utrzymującą drożność istniejącego rowu odwadniającego (R – TA – 27) zapewniającego prawidłowy odbiór wód powierzchniowych z możliwością miejscowego przekrywania uzgodnionego z zarządcą terenu.

5). Przebudowa odcinaka rowu TA – 27 znajdującego się w ciągu terenu przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczonego 2KDD wymaga na etapie projektu przebudowy rowu uzgodnienia w Inspektoracie WZMiUW w Sochaczewie.

6). Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na obszar kolejowy i do kolejowych urządzeń odwadniających.

7). Zakaz stosowania ogrodzeń na trwałe związanych z podłożem w odległości 1,5 - 4m od linii brzegowej cieków. W odległości 1,5 - 4m od linii brzegowej cieków dopuszcza się stosowanie ogrodzeń nie związanych na stałe z podłożem, łatwych do demontażu.

8). Zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych innych niż urządzenia wodne, urządzenia infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegowej cieku wodnego – rzeki Teresinki, w celu zachowania obudowy biologicznej cieku.

8. W zakresie ochrony powietrza

Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

9. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych

1) Plan zaleca wprowadzenie na terenie o symbolu 1U/P zieleni towarzyszącej. Zieleń należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy.

2) W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w rozdziale II § 15 i 16.

4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w rozdziale II § 15 i 16.

10. W zakresie ochrony przed hałasem

1) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu

właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z POŚ i Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 13 sierpnia 2004 r.) szczególnie z art. 114 ust 2. i art. 113.

2) Ustala się tworzenie pasów zieleni izolacyjnej poprzez wyznaczenie terenów o symbolu ZP oraz zaleca się nasadzenia zieleni izolacyjnej między linią rozgraniczającą teren 1U/P a linią zabudowy, szczególnie od strony granicy z rzeka Teresinką.

#### § 14

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).

2. Nie wprowadza się ustaleń ochrony zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

#### § 20

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

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych, stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) oraz terenu kolejowego należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

#### § 21

Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

1. Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg dojazdowych;

2. Plan wyznacza następujące drogi publiczne:

a) teren drogi 1KDD, 3KDD jako istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej,

b) teren drogi 2KDD jako projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej,

c) teren drogi 4KDD jako projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej,

d) teren drogi 5KDD jako część istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej obejmującej rów melioracyjny,

e) teren drogi 6KDD jako projektowaną drogę publiczną klasy dojazdowej - fragment drogi stanowiącej planowane połączenie obszaru planu z drogą powiatową nr 3830W (zgodnie z rysunkiem planu).

3. Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w rozdziale II § 18 - 19 niniejszej uchwały,

4. Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, dróg dojazdowych z drogą lokalną należy stosować narożne ściecia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

#### § 22

Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1. Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:

a) z drogą powiatową nr 3830W: – od południowego - zachodu poprzez drogę 1KDD – od północnego – zachodu poprzez wyznaczoną drogę 6KDD i wskazaną na rysunku planu poza jego granicami – proponowaną drogę położoną równoległe do rzeki Teresinki, a w ten sposób pośrednio z drogą krajową nr 2 klasy głównej ruchu przyspieszonego Warszawa – Poznań,

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

#### § 23

Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla celów produkcyjnych, bytowych, usługowych oraz ochrony przeciwpożarowej z projektowanej sieci wodociągowej powiązanej z wodociągiem grupowym zaopatrywanym w wodę z ujęcia komunalnego we wsi Teresin Gaj, na warunkach określonych przez właściwe przedsiębiorstwo wodociągowe, alternatywnie z wodociągu grupowego ze stacją uzdatniania wody w Granicach.

2. Zakazuje się zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych, sytuowanych w granicach obszaru objętego planem.

#### § 24

Ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

1. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej przyłączonej do

istniejącej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków w Granicach.

2. Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych tj. rzeki Teresinki oraz rowów przydrożnych,

3. Ustala się zakaz na terenach oznaczonych symbolami 1U/P odprowadzania nie oczyszczonych ścieków technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,

4. Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.

#### § 25

Ustala się zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną SN, NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,

2. Ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,

3. Ustala się, że działania inwestycyjne w sąsiedztwie linii energetycznych 15 kV w pasie o szerokości 15m wymagają na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania uwzględniania przepisów bezpieczeństwa, Polskich Norm oraz innych przepisów odrębnych,

4. Ustala się sytuowanie nowych stacji transformatorowych 15/0, 4kV na terenie mającym dostęp do drogi publicznej i wydzielonym z terenu odbiorcy na etapie projektu budowlanego.

5. Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnętrznych lub 3mx2m dla stacji słupowych.

#### § 26

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

#### § 27

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,

#### § 28

Ustala się zasady usuwania odpadów:

1. ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów u źródła ich powstania, zgodnie z obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami przepisami szczególnymi.

2. zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,

3. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

1) stosowania sposobów produkcji lub form usług oraz surowców i materiałów, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać ich ilość na najniższym poziomie, a także ograniczają negatywne oddziaływanie na środowisko lub zagrożenie życia i zdrowia ludzi,

2) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska

3) magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska

4) zapewnienia zgodnego z zasadami ochrony środowiska:

a) odzysku, jeżeli nie udało się zapobiec powstawaniu odpadów

b) unieszkodliwienia odpadów, których powstaniu nie udało się zapobiec lub których nie udało się poddać odzyskowi

5) uzyskania stosowanych dokumentów na wytwarzanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi

4. Powstające odpady komunalne gromadzić w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji, a następnie wywozić na składowisko odpadów wskazane przez Urząd Gminy za pośrednictwem koncesjonowanego przedsiębiorstwa

#### § 29

Ustalania ogólne:

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

### § 30

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

### § 31

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

1. dla terenów o symbolach 1U/P, U – w wysokości 30%
2. dla pozostałych terenów – w wysokości 1%

Przepisy końcowe

### § 32

Wejście w życie niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powoduje utratę mocy w zakresie obszarów objętych niniejszą Uchwałą obowiązującego planu miejscowego: Uchwały nr V/23/00 Rady Gminy w Teresinie z dnia 21.08.2000 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz.U. Woj. Maz. Nr 108, poz. 1058 z dnia 13 września 2000).

### § 33

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

### § 34

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

### § 35

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Teresin. Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/340/2014

**§ 1.** Uchwała 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 odrębne 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 informacyjno – 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 6m<sup>2</sup> 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, zgodnie 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.

## **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. Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/262/2017

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębów geodezyjnych Teresin Gaj oraz Topołowa zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje część obrębów geodezyjnych Teresin Gaj oraz Topołowa, położonych w centralnej części gminy Teresin, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 oraz drogi powiatowej nr 3848W o łącznej powierzchni 87,36 ha.

2. Granice planu wyznaczają:

- od północy południowa granica działki nr ewid. 62,
- od wschodu wschodnie granice działek o nr-ach ewid.: 107, 108/1, 108/2, następnie północna granica działki nr ewid. 23, wschodnia granica działki nr ewid. 13, południowa krawędź brzegu rzeki Teresinki (działka nr ewid. 196/8), wschodnie granice działek o nr-ach ewid. 74 i 75,
- od południa południowe granice działek o nr-ach ewid. 81/1, 79/1, 78/1, 76/1 oraz na przedłużeniu do wschodniej granicy Planu przez działkę nr ew. 75,
- od zachodu zachodnie granice działek o nr-ach ewid. 83, 196/8, 35 oraz oś drogi stanowiącej działkę nr ew. 85.

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 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 ich 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 stanowiące ustalenia planu:

- granice obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) pozostałe oznaczenia graficzne niestanowiące ustaleń planu;

c) wyrys ze 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także tereny szczególnego zagrożenia powodzią i 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 dla części obrębów geodezyjnych Teresin Gaj oraz Topołowa;
- 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 linię, wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie; warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących

znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych i produkcji;

10) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;

11) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

12) zieleni izolacyjnej - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

13) obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż linii średniego napięcia (4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi 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. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

3. 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 liniami rozgraniczającymi następujące tereny o przeznaczeniu podstawowym:

1MN/U - 2MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

1U/MN teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1U/P - 3U/P tereny obiektów usługowo-produkcyjnych,

1U - 3U tereny usługowe,

1R - 4R tereny rolnicze – tereny upraw polowych,

1RM - 8RM tereny zabudowy zagrodowej,

1ZL - 2ZL tereny lasów,

1R/Z - 6R/Z tereny rolnicze- tereny istniejących łąk, zadrzewień śródpolnych i wód powierzchniowych,

1WS - 3WS tereny wód powierzchniowych- tereny rzeki Teresinki i istniejącego rowu,

1E teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka,

1KDZ teren komunikacji- teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej,

1KDL - 2KDL tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,

1KDD - 6KDD tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) tereny obiektów usługowych stanowią kontynuację istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi krajowej nr 92 (ul. Sochaczewska) oraz drogi powiatowej nr 3848W,

b) droga powiatowa nr 3848W znajdująca się w obszarze planu jest drogą wzdłuż, której zlokalizowane są w gminie Teresin tereny rozwoju funkcji gospodarczych,

c) tereny te, są częścią wyznaczonej w studium strefy rozwoju aktywności funkcji gospodarczych w tym obiektów produkcyjno usługowych.

2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Teresin.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone



w Dziale II niniejszej uchwały.

**§ 9.** Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN/U, U/MN, U/P, U, R, RM, ZL, R/Z, WS, E wyznacza rysunek planu.

**§ 10.** Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, lasów i rowu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 1) Dopuszcza się w terenach MN/U, U/MN, U i RM wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, stróżówek, portierni – max. do szerokości 1,50m;
- 2) 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, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
  - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

**§ 11.** Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Dopuszcza się w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 2) Dopuszcza się na terenach MN/U i U/MN lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków mieszkalnych jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 4) Kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji. Dla terenów usługowych i usługowo - produkcyjnych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach ale nie jaskrawych;
- 5) Forma budynków na terenach oznaczonych symbolem U/P winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach estetycznych okładzin np.: z naturalnych materiałów m.in.: cegły,

**§ 12.** Zasady 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 od strony dróg;
- 3) W terenie U/P dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń pełnych;
- 4) Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 3,0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
- 5) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane z prawem do ich zachowania do czasu realizacji ustaleń planu, z wyłączeniem przebudowy;
- 6) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m. (Stwierdzono nieważność Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego WNP-I.4131.14.2018.RM z dn. 31.01.2018)

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Zasady scalania i podziału oraz 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

**§ 14.** 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy infrastruktury technicznej i dróg.

3. Na terenie o symbolu U i U/P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

5. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 15.** W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) 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;

2) W obszarze planu znajdują się grunty figurujące w ewidencji wód i zmeliorowanych użytków rolnych (drenowanie oraz płynące wody powierzchniowe - rzeka Teresinka). Wszelkie inwestycje na tym terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;

3) Ustala się zachowanie i ochronę koryta rzeki Teresinki przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.

4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

**§ 16.** W zakresie ochrony powietrza: W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni w terenach inwestycyjnych zielenią urządzoną o wysokich walorach kompozycyjnych z uwzględnieniem obiektów małej architektury;

3) Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni izolacyjnej w terenach U/P od strony zabudowy na terenach RM;

4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;

5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

**§ 18.** W zakresie ochrony przed hałasem:

1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN/U, U/MN i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem RM zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2) Nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 19.** 1. Ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 57-60/3- ślady osadnictwa kultury łużyckiej z wczesnego okresu epoki żelaza i pozostałości osady z XIV-XVII wieku n.e.) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na terenach położonych w granicach w/w strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Rozdział 6.

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

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R, R/Z i WS ustala się zakaz zabudowy budynkami, z wyjątkiem obiektów i urządzeń dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

4. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;

2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:

- drogę krajową nr 92 (ul. Sochaczewska) znajdującą się poza granicami planu,
- drogę klasy zbiorczej oznaczoną symbolem 1KDZ (droga powiatowa nr 3848W) znajdującą się w granicy planu,
- drogę klasy lokalnej oznaczoną symbolami 1KDL i 2KDL,
- drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD- 6KDD;

3) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości min.:

a) 10,0m - dla terenów U i U/P,

b) dla terenów MN/U, U/MN:

- 8,0m - dla obsługi do 6 działek,
- 10,0m - dla obsługi powyżej 6 działek,
- dla 1 działki dopuszcza się dojazd szerokości 5,0m. Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić plac do zawracania o minimalnej szerokości 20,0m x 20,0m;

4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5,0m x 5,0m i 10,0m x 10,0m zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Obszar planu położony jest bezpośrednio od północy przy drodze krajowej nr 92 (Poznań- Warszawa) i od zachodu przy drodze powiatowej nr 3848W.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 500m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe,
- d) w przypadku budynków mieszkalnych z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsca postojowe,
- e) na terenach zabudowy zagrodowej – 2 miejsca na budynek mieszkalny, w przypadku agroturystyki 1 miejsce na pokój gościnny.

2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ( 160, 110, 90) oraz projektowanych sieci wodociągowych;

2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;

4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie

z przepisami odrębnymi;

2) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych, a docelowo do projektowanej kanalizacji gminnej;

3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego – ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

#### § 24. Zasady zaopatrzenia w energię:

1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;

2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii na terenach U/P i U o mocy do 100kW i na terenach MN/U, U/MN i RM o mocy do 40kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 25. Ustala się zasady i obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

#### § 26. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

#### § 27. 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 na terenach U/P i U o mocy do 100kW i na terenach MN/U, U/MN i RM o mocy do 40kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 28. Ustala się zasady usuwania odpadów:

1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;

2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający środowisku.

#### § 29. Ustalenia ogólne: Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

#### Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 30. 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 związanej z uchwaleniem planu

#### § 31. 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 terenów o symbolach MN/U, U/MN, U – w wysokości 20%,

2. dla terenów o symbolach U/P – w wysokości 30%,

3. dla pozostałych terenów 0% .

### **DZIAŁ II.**

Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

### **DZIAŁ III.**

## Rozdział 1.

### Przepisy końcowe

#### § 45. Tracą moc uchwały:

- 1) nr VI/47/2003 z dnia 9 lipca 2003 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w odniesieniu do działki nr ewid. 80 oraz części działki nr ewid. 32 obręb Teresin Gaj,
- 2) nr IX/33/97 z dnia 12 grudnia 1997 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w odniesieniu do fragmentu działki nr ewid. 78, obręb Teresin Gaj.

#### § 46. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

5. Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.) nie pobiera się opłaty skarbowej.

### 6. Załączniki

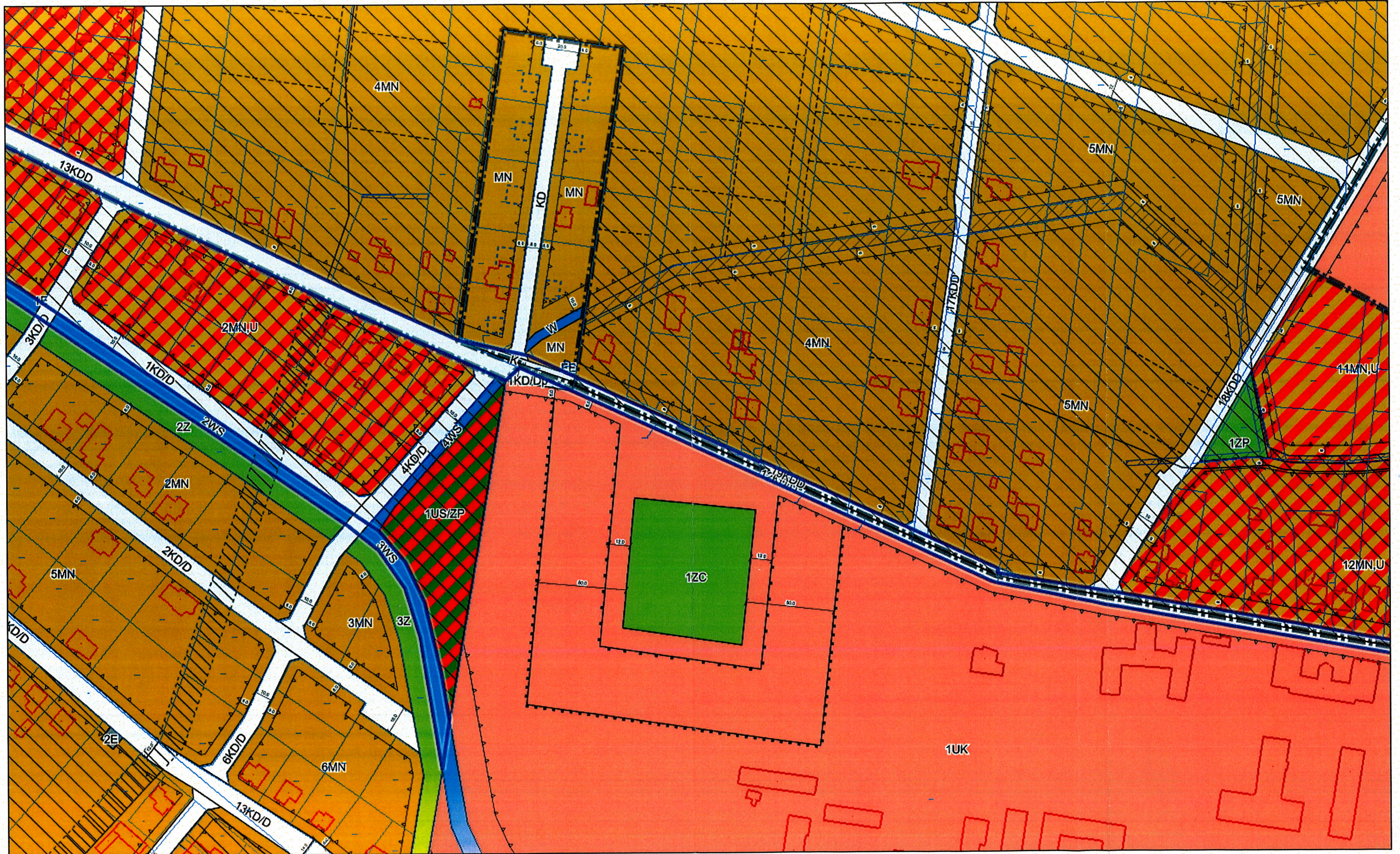
- wyrys z planu

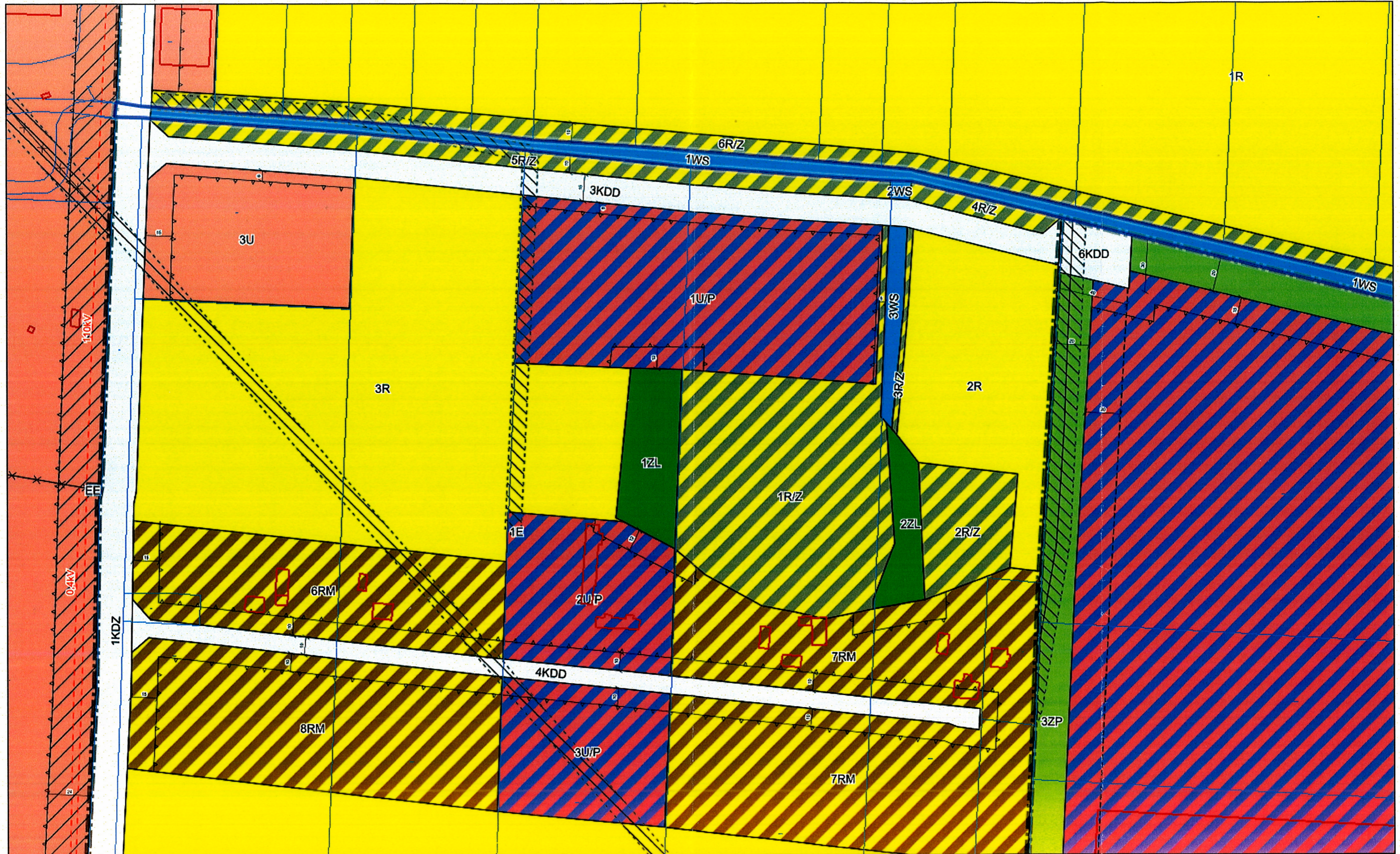
### Otrzymują

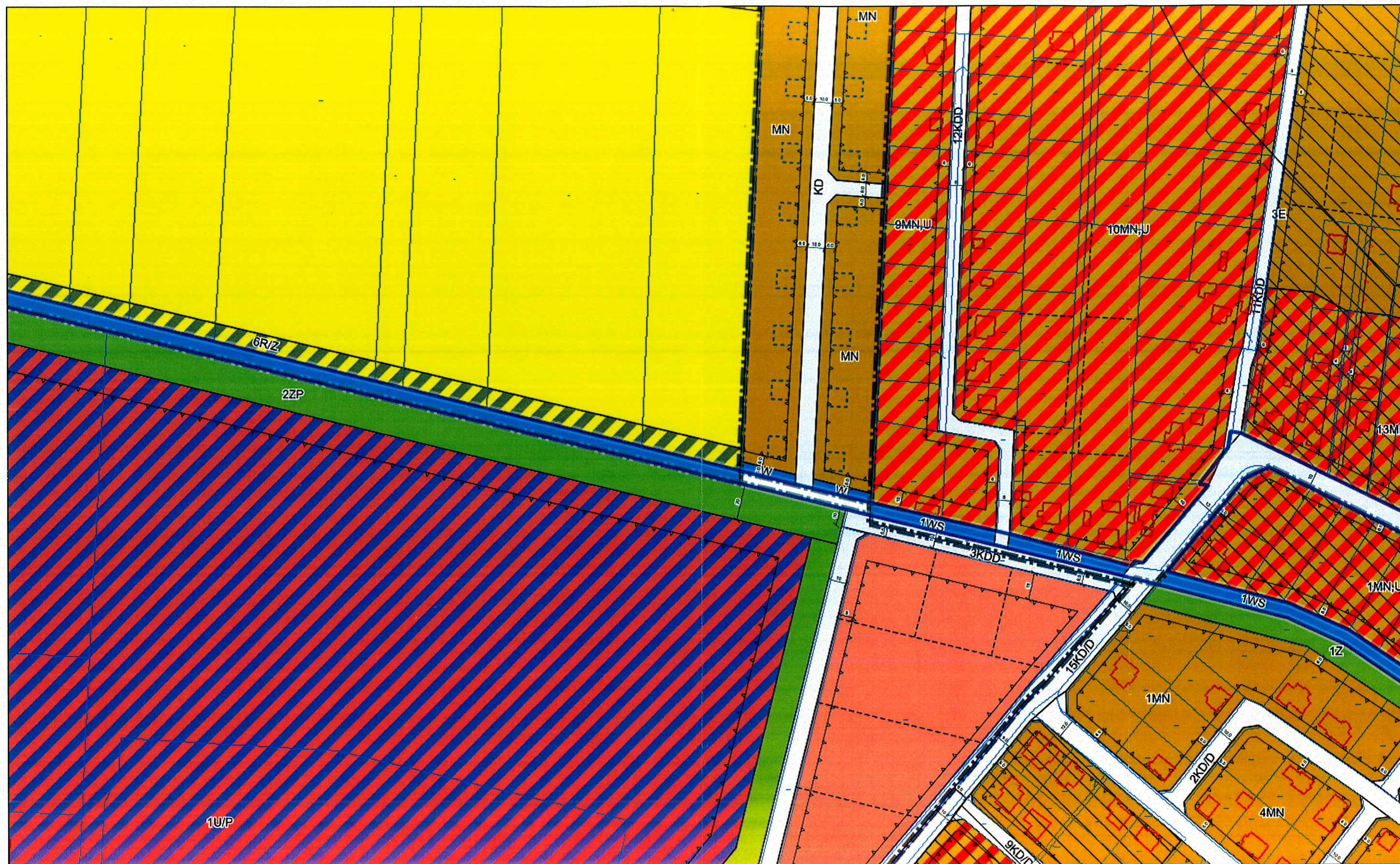
1. Urząd Gminy Teresin
2. a/a

Sprawę prowadzi: Referat Gospodarki Przestrzennej  
tel: 46 864 25 51

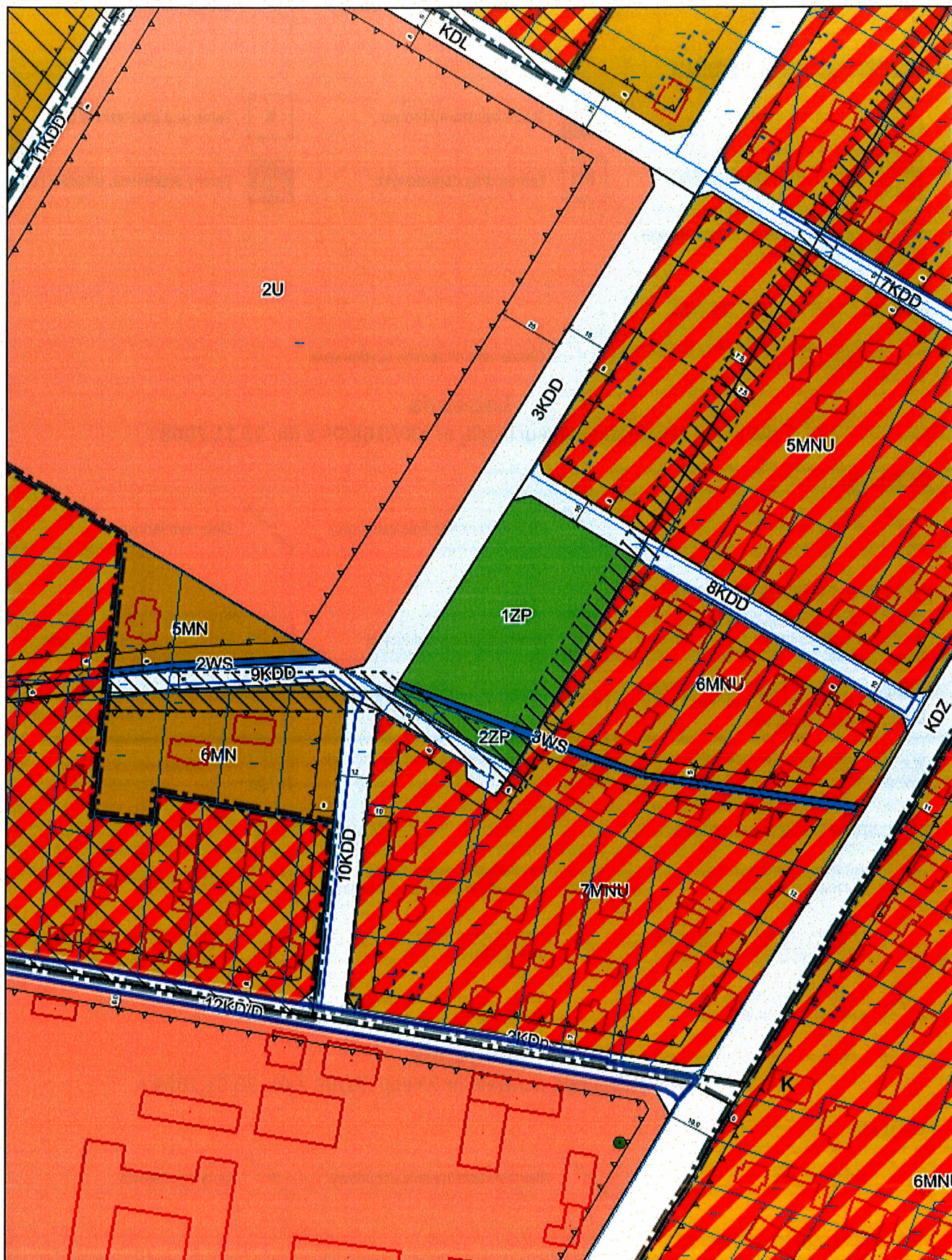
Z UP WÓJTA  
Grażyna Ciupka-Przysucha  
SEKRETARZ GMINY











## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr VI/33/01 z dn. 21.09.2001 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

### PRZEZNACZENIA TERENU



Ciąg pieszo-rowerowy



Stacja transformatorowa



Teren pod poszerzenie drogi



Teren rowu melioracyjnego



Tereny dróg dojazdowych



Tereny przemysłu, składów i usług



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Proponowana lokalizacja budynków mieszkalnych



Obszar ograniczonego użytkowania

## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXV/168/08 z dn. 26.11.2008 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

### PRZEZNACZENIA TERENU



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług



Teren zabudowy usługowej



Tereny dróg publicznych - droga kategorii krajowej klasy głównej ruchu pieszego



Tereny dróg publicznych - istniejące i planowane drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej



Tereny dróg publicznych - planowana droga kategorii gminnej klasy lokalnej



Tereny infrastruktury technicznej - teren stacji transformatorowej



Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Teresinka



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zieleni urządzonej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Istniejący rów melioracji szczegółowej R-TA-24



Strefa kontrolowana wokół gazociągu wysokiego ciśnienia



Tereny zmeliorowane



Orientacyjny przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN200



Proponowane linie podziałów wewnętrznych



Proponowane nieprzekraczalne linie zabudowy



Przebieg istniejących linii energetycznych SN



Obiekt wpisany do ewidencji zabytków

## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/192/09 z dn. 30.01.2009 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

### PRZEZNACZENIA TERENU



Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej



Tereny usług i produkcji, w tym usług logistycznych



Tereny usług nieuciążliwych, w tym usług użyteczności publicznej



Tereny zieleni urządzonej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Pasma ograniczonego zagospodarowania od linii energetycznej SN



Istniejący rów melioracyjny R-TA-27



Linie energetyczne SN



Proponowane linie podziałowe

## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XLVIII/340/2014 z dn. 12.08.2014 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

### PRZEZNACZENIA TERENU



Teren cmentarza



Teren obsługi komunikacji oraz zieleni urządzonej



Teren usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej



Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



Tereny komunikacji - teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy zbiorczej



Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej



Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej (tereny projektowanych dróg lub poszerzeń istniejących dróg)



Tereny usług sakralnych



Tereny wód powierzchniowych



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych



Tereny zabudowy usługowej z dop. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zieleni, łąk i pastwisk

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii 15kV



Istniejące rowy



Tereny zmeliorowane



Granica terenu zamkniętego



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



Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych od terenu kolejowego



Nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych budynków od terenu kolejowego



Nieprzekraczalna linia zabudowy dla pozostałych budynków od terenu ZC



Pomnik przyrody

## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/262/2017 z dn. 14.12.2017 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

## PRZEZNACZENIA TERENU



Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy zbiorczej



Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej



Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej



Tereny lasów



Tereny obiektów usługowo - produkcyjnych



Tereny rolnicze - tereny istniejących łąk, zadrzewień śródpolnych i wód powierzchniowych



Tereny rolnicze - tereny upraw polowych



Tereny usługowe



Tereny wód powierzchniowych - tereny rzeki Teresinki i istniejącego rowu



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy zagrodowej

## POZOSTAŁE OZNACZENIA



Obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15 kV



Tereny zmeliorowane



Strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

STAROSTA SOCHACZEWSKI...

Jednostka ewidencyjna : 142808\_2 TERESIN

(nazwa organu wydającego dokument)

Obręb : 0026 TERESIN GAJ

Nr kancelaryjny : GN.6621.1.4270.2022

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 09.11.2022

Jednostka rejestrowa : G.168

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
196/8		drogi grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	dr Wp	0.0106 1.4407	1.4513	KW 31584
Id działki: 142808_2.0026.196/8						

Razem powierzchnia działek :

1.4513 ha

Słownie : jeden ha. cztery tysiące pięćset trzynaście m. kwadr.

**Z up. STAROSTY**

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 09.11.2022

Sporządził : Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

09.11.2022 ..... w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami  
(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

Aneta Wachowicz-Koc  
PODINSPEKTOR

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142808\_2 TERESIN

Obręb : 0016 PAPROTNIA

STAROSTA SOCHACZEWSKI....

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621...1.443.....2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.01.2023

Jednostka rejestrowa : G.282

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1	GMINA TERESIN	Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
155/2		drogi	dr	0.0401	0.0401	KW 22368
Id działki: 142808_2.0016.155/2						
156/2		drogi	dr	0.0029	0.0029	DEC.GKB.8229/4/89
Id działki: 142808_2.0016.156/2						
157/2		drogi	dr	0.0020	0.0020	DEC.GKB.8229/3/89
Id działki: 142808_2.0016.157/2						
195/2		drogi	dr	0.0441	0.0441	DEC.GKB.8229/5/89
Id działki: 142808_2.0016.195/2						
196/4		drogi	dr	0.0425	0.0425	DEC.GKB.8229/7/89
Id działki: 142808_2.0016.196/4						
196/6		drogi	dr	0.0317	0.0317	DEC.GKB.8229/6/89
Id działki: 142808_2.0016.196/6						

Razem powierzchnia działek :

0.1633 ha

Słownie : jeden tysiąc sześćset trzydzieści trzy m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.01.2023

Sporządził : Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r.  
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

30.01.2023 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

**Z up. STAROSTY**

Aneta Wachowicz-Koc

PODINSPEKTOR

Wydział Biuro ds. Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142808\_2 TERESIN

Obręb : 0016 PAPROTNIA

STAROSTA SOCHACZEWSKI...

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621...*1.443*...2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.01.2023

Jednostka rejestrowa : G.753

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1	GMINA TERESIN	Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
158/4		drogi	dr	0.0869	0.0869	PL10/00012253/9
Id działki: 142808_2.0016.158/4						

Razem powierzchnia działek :

0.0869 ha

Słownie : osiemset sześćdziesiąt dziewięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.01.2023

Sporządził : Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r.  
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

30.01.2023

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ

**Z up. STAROSTY**

*Aneta Wachowicz-Koc*  
**PODINSPEKTOR**  
w Wydziale Ewidencji, Kartografii, Katastru  
i Gospodarki Nieruchomościami

Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142808\_2 TERESIN

Obręb : 0026 TERESIN GAJ

STAROSTA SOCHACZEWSKI...

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621...1.442...2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.01.2023

Jednostka rejestrowa : G.277

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter				Udział
		własności / władania				
1	GMINA TERESIN	Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
44/2		drogi	dr	0.5347	0.5347	PL10/00035724/9
Id działki: 142808_2.0026.44/2						
71		drogi	dr	0.6808	0.6808	PL10/00035724/9
Id działki: 142808_2.0026.71						

Razem powierzchnia działek :

1.2155 ha

Słownie : jeden ha. dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.01.2023

Sporządził : Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r.  
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

30.01.2023 .....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

**Z up. STAROSTY**

Aneta Wachowicz-Koc

PODINSPEKTOR

w Wydziale Geodezji, Kartografii, Kad. i urz.



Województwo : mazowieckie

Powiat : sochaczewski

Jednostka ewidencyjna : 142808\_2 TERESIN

Obręb : 0026 TERESIN GAJ

STAROSTA SOCHACZEWSKI....

(nazwa organu wydającego dokument)

Nr kancelaryjny : GN.6621...*1.442*...2023

## UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 30.01.2023

Jednostka rejestrowa : G.178

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania				Udział
1	GMINA TERESIN	Własność				1/1
Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
45/1		drogi	dr	0.0374	0.0374	DEC.GKP.6011a/ 4/05
Id działki: 142808_2.0026.45/1						
306		drogi	dr	0.3827	0.3827	DEC.GKP.6011/ 12/01
Id działki: 142808_2.0026.306						
380		drogi	dr	0.0391	0.0391	DEC.GKP.6011/ 12/01
Id działki: 142808_2.0026.380						

Razem powierzchnia działek :

0.4592 ha

Słownie : cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa m. kwadr.

Wypis zawiera dane według stanu na dzień : 30.01.2023

Sporządził : Aneta Wachowicz-Koc

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16.11.2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2021r., poz. 1923 z późn.zm.)

30.01.2023.....

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)

**Z up. STAROSTY**

*Aneta Wachowicz-Koc*

**PROKURATORKA**

W Urzędzie Geodezji, Kartografii, Katastru i Rejestru

URZĄD WOJEWÓDZKI  
w Skierniewicach  
(pieczęć)

Skierniewice, dnia 11 stycznia 1991 r.

Nr 57/90/Sk-ce

DECYZJA O STWIERDZENIU PRZYGOTOWANIA ZAWODOWEGO

do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie

Na podstawie § 2 ust. 1 pkt 1, § 5 ust. 1 p. 1 i § 13 ust. 1 pkt. 4 lit. a/ i b/  
~~1 § 7~~

rozporządzenie Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 46) stwierdza się, że:

Obywatel(ka) HANNA BOGUMIŁA SZUSTECKA  
(imię i nazwisko)

inżynier inżynierii środowiska  
(tytuł naukowy — zawodowy)

urodzony(a) dnia 15 czerwca 1955 r. w Sochaczewie

posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnych funkcji ,-,-

projektanta oraz kierownika budowy i robót ,-  
rodzaj funkcji

w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej ,-  
(rodzaj specjalności techniczno-budowlanej)

w zakresie sieci sanitarnych: wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłych  
uzbrojenia terenu, ,-

instalacji sanitarnych: wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłych. ,-  
(specjalizacja zawodowa)

Obywatel(ka) HANNA BOGUMIŁA SZUSTECKA jest upoważniony(a) do:  
(imię i nazwisko)

- 1/ - sporządzania projektów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłych uzbrojenia terenu ; , -
- 2/ - sporządzania projektów instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłych ; , -
- 3/ - kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów sieci oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłych uzbrojenia terenu;
- 4/ - kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów instalacji oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych i ciepłych. , -

Otrzymuje:

1. Inż. Hanna Szuszczyńska  
zam. Sochaczew, ul. Żeromskiego 20 m.12.
2. o/s.

IM.

z up. W O J E W O D Y

mgr inż. *[Signature]*  
Wzrostek, Dyrektor  
Urzedu Miejskiej  
Budowlanego



(podpis i pieczęć)



## Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

**MAZ-ZVB-SX8-CS5 \***

Pani HANNA BOGUMIŁA SZUSTECKA o numerze ewidencyjnym MAZ/IS/3379/02  
adres zamieszkania ul. PORZECZKOWA 20, 96-500 SOCHACZEW  
jest członkiem Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane  
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.  
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-01-01 do 2022-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym  
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-12-22 roku przez:

Roman Lulis, Przewodniczący Rady Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

\* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa [www.piib.org.pl](http://www.piib.org.pl) lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.