



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 sierpnia 2016 r.

Poz. 7626

UCHWAŁA NR XXIII/144/2016 RADY GMINY TERESIN

z dnia 28 czerwca 2016 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO OBRĘB GAJ W ZAKRESIE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH NR 25/3, 47/3, 47/4, 48/1, 50

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz uchwały Nr XXXV/262/2013 Rady Gminy Teresin z dnia 19 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb Gaj w zakresie działek ewidencyjnych nr 25/3, 47/3, 47/4, 48/1 oraz 50 w obrębie Gaj stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin z późn. zm.) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin dotyczący obrębu Gaj w zakresie działek ewidencyjnych nr 25/3, 47/3, 47/4, 48/1, 50 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment obrębu Gaj położony w centrum gminy przy drodze powiatowej nr 3827W oraz drogach gminnych nr 380812W i 380836W w odległości około 6 km od Teresina o łącznej powierzchni ok. 2,56 ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

- 2) oznaczenia graficzne o charakterze informacji uzupełniających nie będących ustaleniami planu,
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin 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 zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

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

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) tereny o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w ich użytkowaniu, w tym z zakazem zabudowy.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów geodezyjnego Gaj w gminie Teresin, o którym mowa w 1 uchwale;
- 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 ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, od linii rozgraniczającej terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów, granic działki lub planu itp.; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na warunkach określonych w ustaleniach planu, dopuszczone na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 10) **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 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie;

- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 12) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć 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;
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.

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. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
U/P	teren zabudowy usługowo – produkcyjnej,
KD/L	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej i gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o symbolu KD/L, KD/D o szerokości podanej w planie wyznacza rysunek planu.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów MN i U/P wyznacza rysunek planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, granic planu i terenów o symbolu MN oraz zwymiarowane na rysunku planu.
- 2) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń i pilastrów max do szerokości 1.50 m.
- 3) Na terenie o symbolu 1U/P dopuszcza się lokalizowanie portierni pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11. 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 pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych.
- 3) Dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych w linii rozgraniczającej oddzielającej tereny o symbolu 2MN i 1U/P.
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8m.

§ 12. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych i obiektów małej architektury:

- 1) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Na terenie o symbolu U/P dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 3) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych;
- 4) Zabrania się lokalizowania wszelkich urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe, w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób nie kolidujący z ruchem drogowym;
- 6) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, kosze na śmieci w liniach rozgraniczających dróg w sposób nie kolidujący z ruchem drogowym.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki 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.

§ 14. 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących 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 inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie o symbolu U/P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

5. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 15. 1. Ustala się, że wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową i produkcyjną, drogi z utwardzoną nawierzchnią wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

2. Obszar objęty planem jest zmeliorowany – przebudowa urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami - w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową”;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z normami zawartymi w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem drogami przylegającymi do granic planu – drogą powiatową nr 3827W klasy lokalnej, drogą gminną nr 380812W klasy lokalnej oraz pozostałymi drogami gminnymi;
- 2) Plan wyznacza poszerzenia istniejących dróg:
 - a) 1KD/L – poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
 - b) 2KD/L – poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
 - c) 1KD/D, 2KD/D - poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 32 - 34 niniejszej uchwały;
- 4) Dla terenów o symbolu MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
 - a) 8.0 m – dla obsługi od 5 działek,
 - b) 6.0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek,
 - c) 5.0 m – dla obsługi 1 działki.
- 5) Dla terenu o symbolu U/P ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum 10.0m;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania – na terenach o symbolu MN o minimalnej szerokości 12,5 m x 12,5m, na terenach o symbolu U/P – 20,0m x 20,0m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę powiatową nr 3827W przylegającą do granicy planu oraz drogę powiatową nr 3837W z drogą krajową nr 92 oraz poprzez drogą gminną nr 380836W, która łączy się z drogą powiatową nr 3830W z drogą krajową nr 92.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ($\varnothing 90$) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę 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.

§ 20. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo- gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Na terenie o symbolu U/P ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających;
- 4) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ zlokalizowanego w miejscowości Teresin Gaj poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 22. 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.

§ 23. 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 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.

§ 24. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem na terenach o symbolu U/P ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 25. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

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

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

Rozdział 8.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu**

- § 28.** 1. Ustala się dla terenu o symbolu U/P opłatę w wysokości 30%.
2. Ustala się dla terenów o symbolach MN opłatę w wysokości 5%.
 3. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.****§ 29.**

Oznaczenie terenu		1MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży w granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 1KD/D, - 8,0m i 12,0m od granicy planu, wg rysunku planu.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN – 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1MN – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m , w tym: ▪ maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, ▪ maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, ▪ obiektów małej architektury – 3,0.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 15°, - w przypadku rozbudowy budynków kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	1900m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	25.0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1900 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do granicy planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 30.

Oznaczenie terenu		2MN
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura technicznej, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garaży w granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 1KD/L, - 6.0m od linii rozgraniczającej dróg o symbolu 2KD/D, - 8,5m od granicy planu, wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 2MN – 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 2MN – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: ▪ maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, ▪ maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m, ▪ obiektów małej architektury – 3,0.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° , - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych kąt nachylenia połaci dachowych od 15° , - w przypadku rozbudowy budynków kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego.
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20.0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90±20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do granicy planu oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 31.

1. Oznaczenie terenu		1U/P
1) Przeznaczenie terenu		
a)	przeznaczenie podstawowe	- teren zabudowy usługowo – produkcyjnej tj. teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej i biurowo - administracyjnej oraz usługowej, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 1000m ² definiowanej zgodnie z ustawą, drobna wytwórczość.
	przeznaczenie uzupełniające	Ustala się zakaz lokalizacji usług oświaty, ochrony zdrowia, usług turystycznych, wypoczynkowych i opieki społecznej. - budynki garażowe oraz pozostałe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska oraz przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń izolacyjna na terenie o symbolu 1U/P przy granicy terenu o symbolu 2MN.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m – od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L, - 10,0m – od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/L, - 20,0m od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 2MN, - 10,0m od granicy planu, wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1U/P – 50%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 30% pow. działki budowlanej na terenie o symbolu 1U/P, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15.0 m,
d)	geometria dachów	dachy płaskie, dwu – lub wielospadowe do 40° .
e)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych przylegających do granicy planu oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	- ustala się min. 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 400m ² powierzchni całkowitej budynków produkcyjno – magazynowych oraz min. 1 miejsce postojowe

		dla samochodów osobowych na każde 70m ² powierzchni całkowitej budynków biurowych lub usługowych, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych, - w ramach zagospodarowania działki wymagana strefa parkingowa dla klientów i pracowników, - ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

§ 32.

Oznaczenie terenu		1KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 1,0m do 7,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33.

Oznaczenie terenu		2KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	2KD/L - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 3,0m.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D, 2KD/D - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 3,0m, z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

Rozdział 1.

§ 35. Traci moc uchwała Nr IV/16/06 Rady Gminy Teresin z dnia 31 marca 2006 r. w granicach niniejszego planu.

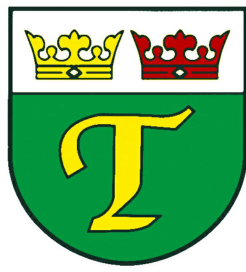
§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

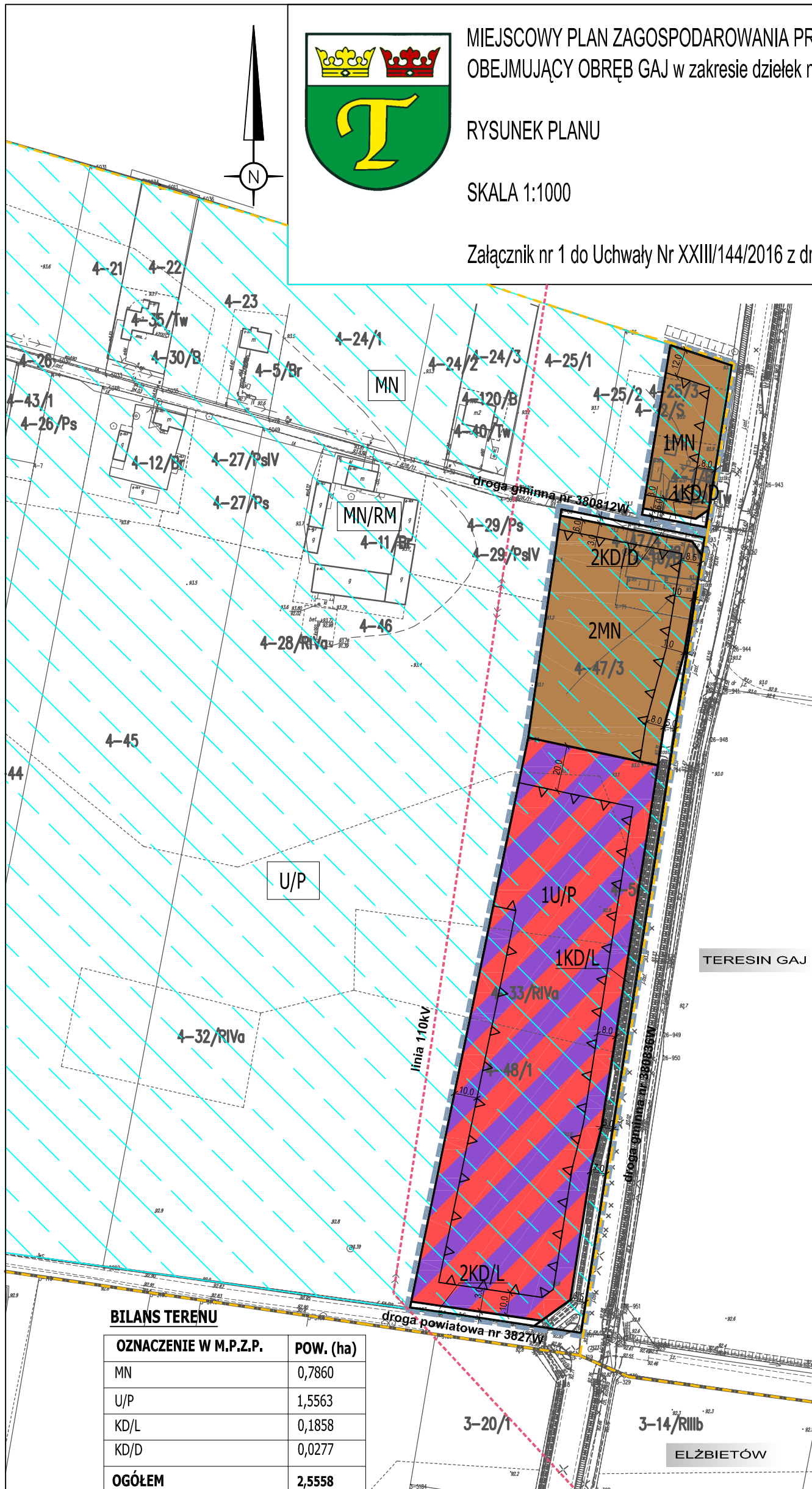


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
OBEJMUJĄCY OBRĘB GAJ w zakresie działek nr ew. 25/3, 47/3, 47/4, 48/1, 50

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIII/144/2016 z dnia 28 czerwca 2016r.



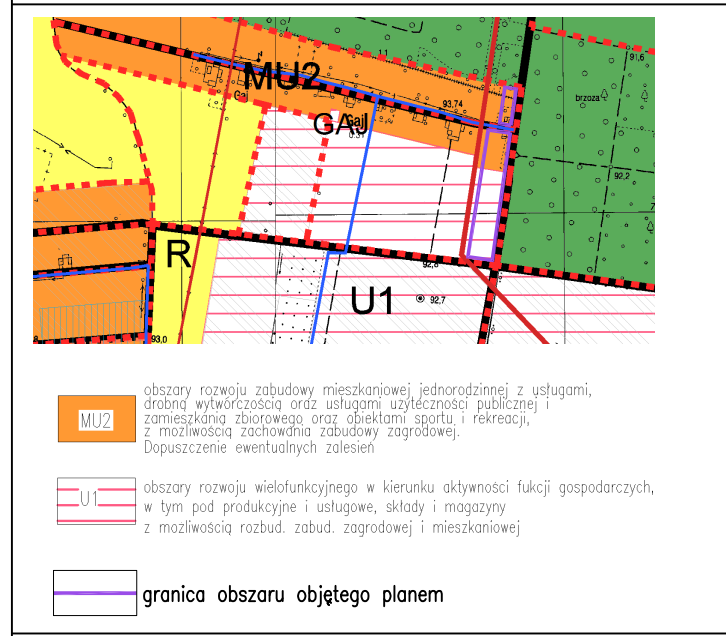
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	U/P tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej
	KD/L tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej i gminnej, klasy lokalnej
	KD/D tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej

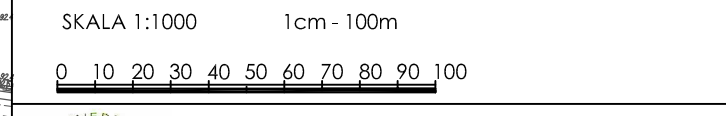
OZNACZENIA INFORMACJI NIE STANOWIĄCYCH USTALEŃ PLANU

	linia 110kV
	granica wsi
	oznaczenie literowe przeznaczenia terenów sąsiednich w obowiązujących m.p.z.p.
	tereny zmeliorowane

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu znajduje się na oryginale mapy.



BILANS TERENU

OZNACZENIE W M.P.Z.P.	POW. (ha)
MN	0,7860
U/P	1,5563
KD/L	0,1858
KD/D	0,0277
OGÓLEM	2,5558

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE

zespoł projektowy: mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
 projektant: mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
 kierownik Pracowni: mgr inż. Jadwiga Jeznach

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/144/2016

RADY GMINY TERESIN

z dnia 28 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb Gaj w zakresie działek ewidencyjnych nr 25/3, 47/3, 47/4, 48/1, 50

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb Gaj w zakresie działek ewidencyjnych nr 25/3, 47/3, 47/4, 48/1 oraz 50, w wyznaczonym terminie do dnia 24 maja 2016 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/144/2016

RADY GMINY TERESIN

z dnia 28 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym obręb Gaj w zakresie działek ewidencyjnych nr 25/3, 47/3, 47/4, 48/1, 50 należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym obręb Gaj w zakresie działek ewidencyjnych nr 25/3, 47/3, 47/4, 48/1, 50 należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczonego pod:
 - tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej oznaczone symbolem 1KD/L,
 - tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy lokalnej oznaczone symbolem 2KD/L,
 - tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1KD/D i 2KD/D.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD/D obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości oraz koszty urządzenia drogi. Wykup terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 1KD/D nie będzie konieczny z uwagi na fakt, iż teren ten stanowi własność Gminy Teresin.
- 3) Koszty realizacji inwestycji dotyczących drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD/D obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości, koszty wykupu gruntu oraz koszty urządzenia drogi. Wykup części terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 2KD/D nie będzie konieczny z uwagi na fakt, iż część tego terenu stanowi własność Gminy Teresin (działka nr 47/4). Wykup pozostałej części terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 2KD/D (w zakresie działki nr 47/3), odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem którego ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.
- 4) Inwestycja dotycząca drogi oznaczonej symbolem 1KD/L jest już zrealizowana.
- 5) Koszty realizacji inwestycji dotyczącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD/L obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości, wykupu gruntu oraz koszty urządzenia drogi i poniesione będą przez Powiat. Wykup terenu przeznaczonego pod realizację inwestycji dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 2KD/L, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem którego ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Powiatem.
- 6) Budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg, z wyłączeniem drogi o symbolu 2KD/L.
- 7) Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów. z wyłączeniem drogi o symbolu 2KD/L.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) **Sieć wodociągowa** – w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem miejscowym przebiega sieć wodociągowa (przeprowadzona w drodze gminnej nr 380812W). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
- 2) **Sieć kanalizacji sanitarnej** – w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie przebiega istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard