



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 października 2012 r.

Poz. 6932

UCHWAŁA Nr XXI/136/2012

RADY GMINY TERESIN

z dnia 30 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego obręb geodezyjny Izbiska oraz część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003r. poz. 717 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 130, poz. 871 z dnia 20 lipca 2010r.) oraz Uchwały Nr XVIII/119/08 Rady Gminy Teresin z dnia 4 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, stwierdzając zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, zatwierdzonego Uchwałą Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, obejmujący obręb geodezyjny Izbiska oraz część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice, zwany dalej planem z wyłączeniem terenu, objętego granicami następujących planów:

- Teren oznaczony na rysunku planu symbolem A - Uchwała Nr VIII/45/96 Rady Gminy w Teresinie z dnia 15 listopada 1996r. (Dz. Urz. Woj. Skier. Nr 31, poz. 219 z dnia 23 grudnia 1996r.).

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenia terenów – określone symbolem,
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
- 5) odległości elementów planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilećroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla danego terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolem na rysunku planu;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu itp.;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działka budowlana – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 6) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;
- 8) siedlisko – należy przez to rozumieć wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego zabudowę budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, garażowymi, inwentarskimi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 9) ustalenie wysokości obiektów w odniesieniu do poziomu terenu dotyczy istniejącego poziomu terenu na dzień przyjęcia niniejszego planu określonego treścią mapy, na której sporządzony jest rysunek planu;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej.

§ 5.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) symbol MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 2) symbol MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
 - użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi oraz usług produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu;
- 3) symbol MN_u – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,

- usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych produktów bądź półproduktów, usług handlu, gastronomii z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu;
- 4) symbol MN_{ZR} – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, dojazdami, miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
 - zabudowy rekreacyjnej przeznaczonej do okresowego wypoczynku z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, dojazdami, miejscami parkingowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
 - dopuszcza się usługi agroturystyki wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 5) symbol RM - tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli: zabudowy zagrodowej w interpretacji wg przepisów odrębnych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 6) symbol ZL – tereny lasów – należy rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) symbol ZLd – tereny przeznaczone do zalesień – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 8) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni, z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z infrastrukturą techniczną;
- 9) symbol ZE – tereny zieleni w ciągach ekologicznych – należy przez to rozumieć tereny łąk, pastwisk i zadrzewień wzdłuż rzeki Utraty;
- 10) symbol R – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć istniejące grunty rolne pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością realizacji nowych siedlisk;
- 11) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) symbol KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 13) symbol KDD – tereny dróg publicznych klas dojazdowych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 14) symbol KDx – tereny ciągu pieszo-jezdnego - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącego ciągu pieszo-jezdnego z możliwością jego przebudowy oraz budowę nowego, który służy obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać na zapleczu działek;
- 2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - odcienie brązu, czerwieni, czerni i zieleni, elewacji – odcienie pastelowe z zastosowaniem maksymalnie dwóch kolorów;
- 3) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,9m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 40cm z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym: na terenie działek sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max 1,5m²;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ponadto dla obszarów oznaczonych symbolami MN, MN_{ZR}, MN_U oraz RM ustala się zakaz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 4) ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez zakaz lokalizowania obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpływać na stan wód;
- 5) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
- 6) tereny o symbolu MN, MN_U, MN_{ZR} zalicza się do „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych”, tereny o symbolu RM zalicza się do „terenów zabudowy zagrodowej” natomiast tereny o symbolu MN_U zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
- 7) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się min. odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowu o symbolu 2WS.

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

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od linii rozgraniczających terenu drogi oznaczonej symbolem KDZ – 15,0m;
 - b) od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolami KDD – 8,0m i 6,0m;
 - c) od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, wydzielanych w miarę potrzeb, na etapie podziału nieruchomości - 6,0m;
 - d) od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDx w terenie MN oraz MN_{ZR} – 6,0m
 - e) od granicy z gminą Kampinos w terenach o symbolu 1MN_U, 3MNU, 1RM – 15,0m;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu 2WS - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów;

- 5) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300m²;
 - 6) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie piwnic w budynkach mieszkalnych.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:
- 1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN
 - a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t.,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy max do 30% powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MN, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 60% powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MN,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
 - na terenie 3MN w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 pkt 3 i 5,
 - na terenie 3MN, 5MN w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 pkt 3 i 5.
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MN - 0.3
 - 2) tereny o symbolu 1MN_U, 2MN_U, 3MN_U, 4MN_U, 5MN_U
 - a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się działki budowlane o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej,
 - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - dopuszcza się funkcjonowanie usług tylko w bryle budynków mieszkalnych, o powierzchni usługi do 50% powierzchni użytkowej budynku,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t.,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t.,
 - powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,

- na terenie 3MN_U, w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5,
 - na terenie 5MN_U w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - 0.4;
- 3) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się działki budowlane o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej lub usługowej,
 - dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych, o powierzchni usługi do 50% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące budynki usługowe,
 - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - obiekty usługowe o wysokości maksymalnej 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - dla działek o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MNU, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 50% powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MNU,
 - dla działek o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy max 50% powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MNU, a powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MNU na poziomie min 40%,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
 - na terenie 1MNU, 2MNU, 3MNU w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 220kV i 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MNU o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 0.4,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu MNU o funkcji usługowej - 0.5;
- 4) tereny o symbolu 1MN_{ZR}, 2MN_{ZR}, 3MN_{ZR}, 4MN_{ZR}, 5MN_{ZR}
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bądź budynku rekreacyjnego na działce budowlanej,
 - dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektu budowlanego typu stajnia, stodoła wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, rekreacyjnych – 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 8,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - maksymalna wysokość budynku stajni, stodoły – 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dachy budynków mieszkalnych, rekreacyjnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych, stajni, stodoły, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej - 0.3;
- 5) tereny o symbolu 1RM, 2RM
- a) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - maksymalna wysokość budynków inwentarskich – 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu RM, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 60% powierzchni działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu RM,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
 - na terenie 2RM w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 5.
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej lub części działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu RM - 0.3;
- 6) tereny o symbolu 1ZL, 2ZL, 3ZL
- a) przeznaczenie – tereny lasów,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego zakresu łączności publicznej,
 - prowadzenie gospodarki leśnej wg przepisów odrębnych,
- 7) tereny o symbolu 1ZLd, 2ZLd
- a) przeznaczenie – tereny przeznaczone do zalesień,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - prowadzenie gospodarki leśnej wg przepisów odrębnych,

8) tereny o symbolu 1ZP, 2ZP

- a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji,

9) tereny o symbolu 1ZE, 2ZE, 3ZE, 4ZE, 5ZE

- a) przeznaczenie – tereny zieleni w ciągach ekologicznych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - tereny 1ZE, 3ZE, 4ZE oraz część terenów 2ZE i 5ZE położonych jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, granica terenu szczególnego zagrożenia powodzią znajduje się na rysunku planu, w obrębie której obowiązują ustalenia § 11,
 - dopuszcza się możliwość zlokalizowania zbiornika wody „Zawady-Gnatowice” wraz z zaporą boczną działową, wg koncepcji programowo-przestrzennych,

10) teren o symbolu R

- a) przeznaczenie – tereny rolnicze,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1ha,
 - w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych, gospodarczych, garażowych i inwentarskich służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - wysokość budynków do 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - powierzchnia zabudowy max 20% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu R,
 - powierzchnia biologicznie czynna min 70% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie o symbolu R,
 - dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych, produkcyjnych i inwentarskich jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
 - na terenie R w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 220kV i 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 pkt 3 i 5.
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0.2;

11) teren o symbolu 1WS, 2WS

- a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieku wodnego;

12) teren o symbolu KDZ

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy zbiorczej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o kategorii drogi powiatowej nr 4132W,

- szerokość drogi w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi zbiorczej;
- 13) teren o symbolu 1KDD
- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca, kategorii gminnej nr 380802W,
 - droga poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - poszerzenie drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - we wschodniej części terenu występuje szpaler drzew – przy zagospodarowaniu terenu obowiązują ustalenia § 7 pkt 3,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,
 - ustala się przeniesienie istniejącej kapliczki do terenu o symbolu 2ZP.
- 14) tereny o symbolu 2KDD, 3KDD
- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klas dojazdowych,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi istniejące kategorii gminnych,
 - drogi poszerzone do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - poszerzenie dróg zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi zakończone placami manewrowymi o wymiarach 14,0mx 14,0m,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
- 15) tereny o symbolu 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD
- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klas dojazdowych
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi projektowane, kategorii gminnych,
 - drogi o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m wg rysunku planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
- 16) teren o symbolu 5KDD
- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca kategorii gminnej,
 - droga poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - poszerzenie drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;
- 17) teren o symbolu 10KDD
- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
 - b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o kategorii drogi gminnej nr 380805W,

- docelowa szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m, w granicach niniejszego planu szerokość jest zmienna i wynosi 7,0 -10,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- pozostałe poszerzenie drogi do docelowej szerokości 10,0m jest przewidziane poza granicami niniejszego planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

18) teren o symbolu 1KDx,

- a) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowany ciąg o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

19) teren o symbolu 2KDx,

- a) przeznaczenie – teren ciągu pieszo-jezdnego,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ciąg istniejący obejmujący działki ewid. o nr 42 i 70, poszerzony do szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających,
 - poszerzenie istniejącego ciągu symetrycznie w stosunku do jego osi,
 - ciąg projektowany na pozostałym odcinku o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m,
 - projektowany przebieg osiowy wzdłuż granicy działki o nr ewid 43/1,

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: w obszarze objętym niniejszym Planem występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią (granica terenu szczególnego zagrożenia powodzią wg rysunku Planu). W obszarze tym ustala się zakaz zabudowy z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z § 14 ust. 7 pkt 2.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że scalenie i podział może nastąpić pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;
- 2) nowo wydzielane działki budowlane:
 - dla symbolu MNU – min. szerokość frontowa działki budowlanej 20,0m i min. powierzchnia 1500,0m²;
 - dla symbolu MN, MN_u - min. szerokość frontowa działki budowlanej 20,0m i min. powierzchnia 1200,0m²;
 - dla symbolu MN_{ZR} - min. szerokość frontowa działki budowlanej 25,0m i min. powierzchnia 1500,0m²;
 - dla symbolu RM – min. szerokość frontowa działki budowlanej 20,0m i min. powierzchnia 3000,0m²;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45-90⁰ w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
- 4) nowo wydzielone działki budowlane jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0m (zgodnie z zapotrzebowaniem); zakończonych placem do zawracania o wymiarach 12.5m x 12.5m w przypadku dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
 - 1) drogi publiczne KDZ, KDD określone niniejszym planem;
 - 2) ciągi pieszo-jezdne KDx, określone niniejszym planem;
 - 3) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości;
 - 4) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym planem;
2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości: 1 msc/dom, a w przypadku zaistnienia usług należy zapewnić jedno miejsce parkingowe na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 10 msc/50 zatrudnionych; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.
3. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
 - 1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
 - 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
 - 3) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów odrębnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji;
 - 5) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową ustala się ich przełożenie.
4. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej, a do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
 - 2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.
5. Odprowadzenie ścieków:
 - 1) ustala się zakaz odprowadzania ścieków komunalnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych;
 - 2) ustala się, że ścieki komunalne z wyłączeniem ścieków deszczowych i wód roztopowych będą odprowadzane do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni;
 - 3) ścieki komunalne z terenów usługowych nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych pod warunkiem ich wstępnego oczyszczenia z zanieczyszczeń do parametrów umożliwiających ich wywóz na zlewnię przy oczyszczalni ścieków;

- 4) wprowadza się zakaz odprowadzania do planowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych, wód roztopowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania pozostałych ścieków komunalnych;
- 5) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych i wód roztopowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków bytowych, przy spełnieniu warunków ochrony środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - 3) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 220kV obejmujący pas terenu po 34,0m od osi linii w obie strony oraz 15kV obejmujący pas terenu po 7,5 m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 4) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 220kV oraz 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów odrębnych.
7. Telekomunikacja:
 - 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
 - 2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
 - 2) ustala się, że obszar objęty niniejszym planem 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) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.
9. Zaopatrzenie w energię cieplną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, 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;
 - 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.
10. Usuwanie odpadów:
 - 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów;
 - 2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
 - 3) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy odrębne.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla obszarów o symbolach ZP, WS, R, ZL, ZLd, ZE, KDZ, KDD, KDx w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MNU, MN, MN_U, MN_{ZR}, RM w wysokości – 20%.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
OBEJMUJĄCY OBRĘB GEODEZYJNY IZBIŚKA Oraz CZĘŚĆ OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
MASZNA I PAWŁOWICE
RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XXII/136/2012 Rady Gminy Teresin z dnia 30 maja 2012 roku

Skala 1:2000



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXI/136/2012
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 maja 2012r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb geodezyjny Izbiska oraz część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb Izbiska oraz część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice zgłoszonych zostało następujących 15 uwag, które nie zostały uwzględnione w części przez Wójta Gminy Teresin, w tym:

1) 12 uwag nie uwzględnionych w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/1/08 z dnia 1 lipca 2011r.:

- a) uwaga wniesiona przez Pana Bogusława Bajurskiego, zam. Izbiska 4, 96-515 Teresin, dotycząca przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – część wnioskowanego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- b) uwaga wniesiona przez Pana Radosława Szwarczewskiego, zam. ul. Królowej Jadwigi 10 m 33, 05-120 Legionowo, dotycząca przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – część wnioskowanego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- c) uwaga wniesiona przez Pana Tomasza Umiastowskiego, zam. Maszna 8B, 96-515 Teresin, dotycząca zmniejszenia szerokości drogi z 12 m na 8 m – szerokość drogi została zmniejszona do 10 m;
- d) uwaga wniesiona przez Panią Ewę Umiastowską i Pana Włodzimierza Umiastowskiego, zam. Maszna 8A, 96-515 Teresin, dotycząca zmniejszenia szerokości dróg z 12 m na 8 m – szerokość dróg została zmniejszona do 10 m;
- e) uwaga wniesiona przez Pana Dariusza Umiastowskiego, zam. Maszna 8A, 96-515 Teresin, dotycząca zmniejszenia szerokości drogi z 12 m na 8 m – szerokość drogi została zmniejszona do 10 m;
- f) uwaga wniesiona przez Pana Grzegorza Grzymowskiego, zam. Al. Solidarności 96 m 55, 01-016 Warszawa, dotycząca ustalenia powierzchni nowowydzielanej działki na 1000 m²;
- g) uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Szymańczak i Pana Grzegorza Szymańczak, zam. Maszna 35, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia części terenu pod tereny rolne oraz przeznaczenia jednej z działek pod tereny zabudowy zagrodowej a drugiej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; brak zgody na podział dz. nr ewid. 59 na działki o powierzchni 3000 m²; sprzeciw wobec przebiegu i szerokości drogi;
- h) uwaga wniesiona przez Panią Danutę Kamińską i Pana Mirosława Kamińskiego, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, Panią Wacławę Kurcman-Przedpelską, zam. Maszna 31, 96-515 Teresin, Panią Iwonę Sadowską-Plichta, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, Pana Tomasza Wójcikowskiego, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, Pana Piotra Jackiewicza, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, Panią Barbarę Wójcik, zam. Maszna 42, 96-515 Teresin, Pana Grzegorza Łażewskiego, zam. Maszna 40, 96-515 Teresin, Pana Marcina Kamińskiego, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, Pana Grzegorza Kamińskiego, Panią Agnieszkę Szymańczak, zam. Maszna 35, 96-515 Teresin, Panią Izabelę Kowalczyk, Pana Krzysztofa Kamińskiego, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, Pana Piotra Jaworskiego, dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu i szerokości drogi; sprzeciw wobec przeznaczenia części terenu pod tereny rolne;
- i) uwaga wniesiona przez Pana Marcina Kamińskiego, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, dotycząca przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- j) uwaga wniesiona przez Państwa Danutę i Mirosława Kamińskich, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia działek pod tereny rolne; przeznaczenie działek w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- k) uwaga wniesiona przez Państwa Katarzynę i Piotra Jackiewicza, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia działek pod tereny rolne;

- l) uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Kamińskiego, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia działek pod tereny rolne;
 - 2) jedna uwaga nie uwzględniona w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/1/08 z dnia 12 października 2011r.:
 - a) uwaga wniesiona przez Panią Barbarę Konarską, zam. ul. Andersa 10 m 65, 00-201 Warszawa, dotycząca przeznaczenia terenów działek pod tereny zabudowy rekreacyjnej;
 - 3) dwie uwagi nie uwzględnione w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/1/08 z dnia 9 lutego 2012 roku:
 - a) uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Szymańczak i Pana Grzegorza Szymańczak, zam. Maszna 35, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na podział działki na działki o zagospodarowaniu rolnym (3000 m²);
 - b) uwaga wniesiona przez Pana Włodzimierza Drosio i Panią Małgorzatę Marcuk, zam. Skwer Wyszyńskiego 4/129, 01-015 Warszawa, Pana Grzegorza Grzymowskiego, zam. Al. Solidarności 96 m. 55, 01-016 Warszawa, Panią Iwonę Sadowską-Plichta, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, Państwa Bożenę i Tomasza Wójcikowskich, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, dokonania zmian szerokości drogi wewnętrznej na szerokość 8 metrów.
2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:
- 1) uwaga wniesiona przez Pana Bogusława Bajurskiego, zam. Izbiska 4, 96-515 Teresin, dotycząca przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – część wnioskowanego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie została uwzględniona.
 - 2) uwaga wniesiona przez Pana Radosława Szwarczewskiego, zam. ul. Królowej Jadwigi 10 m 33, 05-120 Legionowo, dotycząca przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – część wnioskowanego terenu przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie została uwzględniona.
 - 3) uwaga wniesiona przez Pana Tomasza Umiastowskiego, zam. Maszna 8B, 96-515 Teresin, dotycząca zmniejszenia szerokości drogi z 12 m na 8 m – szerokość drogi została zmniejszona do 10 m nie została uwzględniona.
 - 4) uwaga wniesiona przez Panią Ewę Umiastowską i Pana Włodzimierza Umiastowskiego, zam. Maszna 8A, 96-515 Teresin, dotycząca zmniejszenia szerokości dróg z 12 m na 8 m – szerokość dróg została zmniejszona do 10 m została / nie została uwzględniona.
 - 5) uwaga wniesiona przez Pana Dariusza Umiastowskiego, zam. Maszna 8A, 96-515 Teresin, dotycząca zmniejszenia szerokości drogi z 12 m na 8 m – szerokość drogi została zmniejszona do 10 m nie została uwzględniona.
 - 6) uwaga wniesiona przez Pana Grzegorza Grzymowskiego, zam. Al. Solidarności 96 m 55, 01-016 Warszawa, dotycząca ustalenia powierzchni nowowydzielanej działki na 1000 m² nie została uwzględniona.
 - 7) uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Szymańczak i Pana Grzegorza Szymańczak, zam. Maszna 35, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia części terenu pod tereny rolne oraz przeznaczenia jednej z działek pod tereny zabudowy zagrodowej a drugiej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami; brak zgody na podział dz. nr ewid. 59 na działki o powierzchni 3000m²; sprzeciw wobec przebiegu i szerokości drogi nie została uwzględniona.
 - 8) uwaga wniesiona przez Panią Danutę Kamińską i Pana Mirosława Kamińskiego, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, Panią Wacławę Kurcman-Przedpeńską, zam. Maszna 31, 96-515 Teresin, Panią Iwonę Sadowską-Plichta, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, Pana Tomasza Wójcikowskiego, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, Pana Piotra Jackiewicza, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, Panią Barbarę Wójcik, zam. Maszna 42, 96-515 Teresin, Pana Grzegorza Łażewskiego, zam. Maszna 40, 96-515 Teresin, Pana Marcina Kamińskiego, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, Pana Grzegorza Kamińskiego, Panią Agnieszkę Szymańczak, zam. Maszna 35, 96-515 Teresin, Panią Izabelę Kowalczyk, Pana Krzysztofa Kamińskiego, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, Pana Piotra Jaworskiego, dotycząca sprzeciwu wobec przebiegu i szerokości drogi; sprzeciw wobec przeznaczenia części terenu pod tereny rolne nie została uwzględniona.

- 9) uwaga wniesiona przez Pana Marcina Kamińskiego, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, dotycząca przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie została uwzględniona.
- 10) uwaga wniesiona przez Państwa Danutę i Mirosława Kamińskich, zam. Maszna 32, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia działek pod tereny rolne; przeznaczenie działek w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie została uwzględniona.
- 11) uwaga wniesiona przez Państwa Katarzynę i Piotra Jackiewicz, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia działek pod tereny rolne nie została uwzględniona.
- 12) uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Kamińskiego, zam. Maszna 50, 96-515 Teresin, dotycząca sprzeciwu wobec przeznaczenia działek pod tereny rolne nie została uwzględniona.
- 13) uwaga wniesiona przez Panią Barbarę Konarską, zam. ul. Andersa 10 m 65, 00-201 Warszawa, dotycząca przeznaczenia terenów działek pod tereny zabudowy rekreacyjnej nie została uwzględniona.
- 14) uwaga wniesiona przez Panią Agnieszkę Szymańczak i Pana Grzegorza Szymańczak, zam. Maszna 35, 96-515 Teresin, dotycząca nie wyrażenia zgody na podział działki na działki o zagospodarowaniu rolnym (3000m²) nie została uwzględniona.
- 15) uwaga wniesiona przez Pana Włodzimierza Drosio i Panią Małgorzatę Marczuk, zam. Skwer Wyszyńskiego 4/129, 01-015 Warszawa, Pana Grzegorza Grzymowskiego, zam. Al. Solidarności 96 m. 55, 01-016 Warszawa, Panią Iwonę Sadowską-Plichta, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, Państwa Bożenę i Tomasza Wójcikowskich, zam. Maszna 51, 96-515 Teresin, dokonania zmian szerokości drogi wewnętrznej na szerokość 8 metrów nie została uwzględniona.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXI/136/2012
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 maja 2012r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym obręb geodezyjny Izbiska oraz część obrębów geodezyjnych Maszna i Pawłowice należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

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

1. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą:
 - a) terenu przeznaczonego pod drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD;
 - b) terenów przeznaczonych pod tzw. trójkąty widoczności;
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt 1 lit. a i d obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów, koszty notarialne i sądowe oraz koszty utwardzenia dróg.
- 3) Wykup terenów przeznaczonych po realizację inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt 1, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałami nieruchomości dokonywanymi na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.
- 4) Budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
- 5) Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

2. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) Sieć wodociągowa – teren objęty niniejszym planem miejscowym posiada sieć wodociągową przeprowadzoną głównie w terenach dróg publicznych lub ich sąsiedztwie. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada rozbudowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację. Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w obszarze objętym niniejszym planem nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie obszar planu miejscowego nie jest położony w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”.
- 3) Zgodnie z treścią ustaleń niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię. Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych, przy spełnieniu warunków ochrony środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN, SN oraz istniejące stacje transformatorowe. Przez obszar objęty planem miejscowym przebiega linia elektroenergetyczna WN 220kV.
- 2) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie znajduje się sieć gazu przewodowego. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowo 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