



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 stycznia 2014 r.

Poz. 913

UCHWAŁA Nr XXXVI/271/2013

RADY GMINY TERESIN

z dnia 30 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Nowa Piasecznica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm) oraz Uchwały Nr XXI/138/2012 Rady Gminy Teresin z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu Nowa Piasecznica, stwierdzając że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin - Uchwała Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku z późn. zm., Rada Gminy Teresin uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, obejmujący część obrębu Nowa Piasecznica dla terenu ograniczonego od wschodu wschodnią granicą działki ewid. nr 124, od południa północną granicą drogi gminnej nr 380811W, od zachodu wschodnią granicą drogi powiatowej nr 4133W, od północy południową granicą terenu kolejowego, zwany dalej planem.

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;
- 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;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 4. Ilekróć 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 symbolami;
- 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;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) siedlisko rolnicze – 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;
- 7) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 8) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 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 jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami do parkowania, 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 :
 - a) zabudowy jednorodzinnej (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią,
 - b) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - c) usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu;
- 3) **symbol MN_{ZL}** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zalesionych - należy przez to rozumieć realizację nowych budynków i budowli: zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych (z wyłączeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią, przy zachowaniu leśnego charakteru terenu;
- 4) **symbol ZL** – tereny lasów – należy rozumieć istniejące tereny leśne przeznaczone do użytkowania i zagospodarowania leśnego zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 5) **symbol RM** - tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli: zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;

- 6) **symbol KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – 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;
- 7) **symbol KDW** – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 8) **symbol KDp** – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi gminnej (trójkąt widoczności);
- 9) **symbol WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) **symbol WW** – ujęcie wody i stacja uzdatniania;
- 11) **symbol KP** – teren parkingu - należy przez to rozumieć teren pod budowę parkingu służącego obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej.

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 w sposób zorganizowany na zapleczu działek;
- 2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, zieleń, czerwień i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów; elewacji – odcienie pastelowe z zastosowaniem maksymalnie dwóch kolorów;
- 3) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,9 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 40 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o pełnych przęsłach betonowych prefabrykowanych;
- 4) ustala się zastosowanie ogrodzeń ażurowych w terenie 1MN od strony lasu;
- 5) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych 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, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) ustala się w obrębie terenów o symbolu MN, MN_{ZL} zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 6) 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;

- 7) tereny o symbolu MN, MN_{ZL} zalicza się do „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych”, tereny o symbolu RM zalicza się do „terenów zabudowy zagrodowej” natomiast tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, stosowanie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach z zakresu ochrony środowiska;
- 8) ustala się min odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowów o symbolach 1WS, 2WS, 3WS, 4WS;
- 9) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) lokalizacja nowo projektowanych budowli, urządzeń oraz drzew i krzewów od linii rozgraniczających teren kolejowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) budynki i budowle, drzewa i krzewy, elementy ochrony akustycznej w sąsiedztwie przejazdów kolejowych, powinny być usytuowane w odległości zapewniającej warunki widoczności przejazdów kolejowych określone w przepisach o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi i ich usytuowanie;
- 12) obszar objęty niniejszym planem jest zmeliorowany, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 33/57-60, AZP 34/57-60, AZP 35/57-60 (wpisane do ewidencji zabytków)) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku Planu;
- 2) na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 zachodniej granicy obszaru objętego planem (wschodnia granica drogi powiatowej nr 4133W) – 8,0m,
 - b) od południowej granicy obszaru objętego planem (północna granica drogi gminnej nr 380811W) – 6,0m,
 - c) od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczone symbolami KDD – 6,0m i 4,0m,
 - d) od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolami KDW- 6,0m;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy odległej min. 6,0m od dróg wewnętrznych wydzielanych w miarę potrzeb,
- 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów WS – 5,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu WW – 5,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu KP – 8,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie KP – pokrywającą się z linią rozgraniczającą teren KP zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od północnej granicy obszaru objętego planem (południowa granica terenu kolejowego)- 16,0m i 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 9) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 10) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z rysunkiem planu o wymiarach 5,0m x 5,0m;
- 11) dopuszcza się usytuowanie budynków, gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy;
- 12) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu a także dopuszcza się ich rozbiórkę,
- maksymalna wysokość budynków 10,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdego budynku gospodarczego, budynku garażowego do 80,0m²,
- powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy – 0.01,
- maksymalna intensywność zabudowy – 1.2,
- dachy budynków, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, natomiast budynków gospodarczych, garażowych, jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
- na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 7MN, 11MN w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.5 pkt 3 i 5,
- część terenów 1MN, 2MN, 7MN, 8MN, 9MN położonych jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (AZP 33/57-60, AZP 34/57-60, AZP 35/57-60) – gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2 ;

2) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU,

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej lub usługowej,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu a także dopuszcza się ich rozbiórkę,
- ustala się możliwość lokalizacji tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- w budynku usługowym dopuszcza się lokal mieszkalny,
- maksymalna wysokość budynków 10,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych 6,0 m,

- dla działek o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla działek o funkcji usługowej powierzchnia zabudowy max 50% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna min 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy - 0.01,
- maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 1.2,
- maksymalna intensywność zabudowy dla działki budowlanej o funkcji usługowej – 1.5,
- dachy budynków dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, natomiast budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
- na terenie 2MNU, 3MNU w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.5 pkt 3 i 5,
- część terenów 1MNU, 2MNU, 3MNU położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (AZP 33/57-60, AZP 34/57-60)
- gdzie obowiązują ustalenia § 8 pkt 1 i 2;

3) tereny o symbolu 1MN_{ZL}, 2MN_{ZL}, 3MN_{ZL}, 4MN_{ZL}

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach zalesionych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków – 10,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdego budynku gospodarczego, budynku garażowego do 80,0m²,
- powierzchnia zabudowy max 20% powierzchni działki budowlanej lecz nie więcej niż 400m², a powierzchnia biologicznie czynna min 80% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy – 0.01,
- maksymalna intensywność zabudowy – 0.6,
- dachy budynków, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, natomiast budynków gospodarczych, garażowych, jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
- część terenu 2MN_{ZL} położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (AZP 33/57-60) – gdzie obowiązują ustalenia § 8. pkt 1 i 2;

4) tereny o symbolu 1RM, 2RM

a) przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu a także dopuszcza się ich rozbiórkę,
- maksymalna wysokość budynków - 10,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m,
- powierzchnia zabudowy max 30% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy – 0.01,

- maksymalna intensywność zabudowy - 0.75,
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰, natomiast budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰;

5) teren o symbolu WW

- a) przeznaczenie – ujęcie wody i stacja uzdatniania,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejące ujęcie oraz stacja uzdatniania wody,
 - dopuszcza się budowę, przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem,
 - dopuszcza się remont oraz przebudowę istniejącego obiektu przy zachowaniu istniejących gabarytów,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 10%,
 - strefa ochrony bezpośredniej zamyka się w granicy działki;

6) tereny o symbol 1ZL, 2ZL

- a) przeznaczenie – tereny lasów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz realizacji obiektów nie związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z ustaleniami § 14 ust.6 pkt 2,
 - prowadzenie gospodarki leśnej wg przepisów odrębnych;

7) tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS

- a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych,
 - dopuszcza się poprzeczne przekrycie cieków wodnych, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

8) teren o symbolu 1KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - na odcinku od drogi dojazdowej o symbolu 2KDD do linii rozgraniczającej teren o symbolu WW droga istniejąca poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających,
 - poszerzenie drogi osiowo w stosunku do istniejącej osi drogi,
 - na pozostałym odcinku droga projektowana o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

9) tereny o symbolu 2KDD, 5KDD

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi projektowane o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga o symbolu 5KDD zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5mx12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

10) teren o symbolu 3KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających,
 - poszerzenie drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

11) teren o symbolu 4KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

12) teren o symbolu 6KDD

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

13) teren o symbolu 1KDW,

- a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca o szerokości 4,0m w liniach rozgraniczających zgodnie ze stanem istniejącym,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

14) teren o symbolu 2KDW,

- a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga projektowana o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

15) teren o symbol KDP

- a) przeznaczenie – teren przeznaczony pod poszerzenie drogi gminnej (trójkąt widoczności)
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren stanowiący poszerzenie drogi gminnej nr 380811W (trójkąt widoczności) o wymiarach 5,0m x 5,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

16) teren o symbol KP

- a) przeznaczenie – teren parkingu;
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - projektowany parking,
 - zagospodarowanie wg przepisów odrębnych,

- dopuszcza się lokalizację budynków związanych z obsługą parkingu do maksymalnej powierzchni zabudowy 40m^2 i maksymalnej wysokości 5,0m, przy zachowaniu dachu jedno lub dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych do 30° ,
- powierzchnia zabudowy max 10% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy – 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy - 0.1;

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu dopuszcza się scalanie i podział oraz ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nowo tworzone działki w wyniku scalenia i podziału:

- a) dla terenu MN – min. szerokość frontu działki budowlanej 20,0m i min. powierzchnia $1000,0\text{m}^2$,
- b) dla terenu MNU – min. szerokość frontu działki budowlanej 20,0m i min. powierzchnia $1200,0\text{m}^2$,
- c) dla terenu MN_{ZL} – min. szerokość frontu działki budowlanej 20,0m i min. powierzchnia 2000m^2 ,
- d) dla terenu RM – min. szerokość frontu działki budowlanej 20,0m i min. powierzchnia $1500,0\text{m}^2$,

2. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45° - 135° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1. Komunikacja.

- 1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne przyległe do granic niniejszego planu (drogę powiatową nr 4133W oraz drogę gminną nr 380811W), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;
- 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne KDD określone niniejszym planem,
 - b) drogi wewnętrzne KDW określone niniejszym planem,
 - c) drogi nie określone niniejszym planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości minimalnej szerokości 8,0m,
 - d) drogi publiczne przylegające do terenów (droga powiatowa nr 4133W oraz droga gminna nr 380811W), nie objęte niniejszym planem;
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości minimum: 1 msc na dom lub lokal mieszkalny, a w przypadku zaistnienia usług należy zapewnić jedno miejsce do parkowania na każde 50m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 10 msc/50 zatrudnionych; potrzeby parkingowe winny być zapewnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy danego terenu.

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w istniejących drogach (drodze powiatowej nr 4133W oraz drodze gminnej nr 380811W) przylegających do terenu objętego planem, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;
- 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy, zmiany przebiegu lub likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem;
- 3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej (zlokalizowanej w drogach przylegających do terenu objętego planem) i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm zasilanej z istniejącego systemu gminnego; do czasu jej realizacji 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.

4. Odprowadzenie ścieków:

- 1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych będą odprowadzane do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 160mm, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków, a do czasu, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ścieki komunalne nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 300mm;
- 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonej przepisami odrębnymi i Polską Normą, w tym niezależnie od określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenia nie obowiązują w sytuacji skablowania tej linii;
- 4) przy projektowaniu nowych linii energetycznych obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do tych linii obowiązuje wg przepisów odrębnych;

6. Telekomunikacja.

- 1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
 - 2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych z uwzględnieniem ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;
7. Zaopatrzenie w gaz. Zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm, lub z innych źródeł.
8. Zaopatrzenie w energię ciepłą: Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.
9. Gospodarka odpadami: Ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 KP, KDp, KDD, KDW, ZL, WS, WW w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MNU, MN, MN_{ZL}, RM w wysokości – 20%.

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

§ 18. Niniejsza uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/271/2013
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu Nowa Piasecznica.

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu Nowa Piasecznica zgłoszona została następująca 1 uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Teresin, w rozstrzygnięciu Nr GKP.6721.3.2012 z dnia 16 października 2013 roku:
 - 1) uwaga wniesiona przez Mariusza Chaber, zam. ul. Spokojna 1/1, 05-532 Baniocha, dotycząca braku zgody na przebieg projektowanej drogi przez środek działki; propozycja aby droga przebiegała skrajem działki.
2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:
 - 1) uwaga wniesiona przez Mariusza Chaber, zam. ul. Spokojna 1/1, 05-532 Baniocha, dotycząca braku zgody na przebieg projektowanej drogi przez środek działki; propozycja aby droga przebiegała skrajem działki **nie została uwzględniona.**

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/271/2013
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obrębów Nowa Piasecznica należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 467 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obrębów Nowa Piasecznica należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczanego pod drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, oraz terenu przeznaczanego pod poszerzenie drogi gminnej – trójkąt widoczności – terenu oznaczony symbolem KDp.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 obejmują koszty podziału, wykupu oraz urządzenia drogi.
- 3) Przebudowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
- 4) Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy i funduszy unijnych.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) Sieć wodociągowa – w terenie objętym niniejszym planem miejscowym przebiega sieć wodociągowa przeprowadzona częściowo w drodze gminnej nr 380811W, częściowo w drodze gminnej – działce oznaczonej numerem 106/8 w obrębie Nowa Piasecznica oraz częściowo w gruntach stanowiących własność prywatną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w terenie objętym planem nie przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie obszar objęty planem miejscowym nie jest położony w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala, że ścieki komunalne będą odprowadzane do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej rozbudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN i SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN).
- 2) Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard