



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 października 2014 r.

Poz. 9583

### UCHWAŁA NR XLII/306/2014 RADY GMINY TERESIN

z dnia 28 lutego 2014 r.

#### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO TERESIN GAJ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z póź. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/159/2012 Rady Gminy Teresin z dnia 5 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. z póź. zm.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującą część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.1.** Plan obejmuje fragment obrębu geodezyjnego Teresin Gaj położony w gminie Teresin o powierzchni około 0,2314ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest południową i zachodnią granicą działki nr ew. 92/8, przebiega przez działkę nr ew. 92/6 i biegnie jej północną granicą, a także wyznaczona jest północną, wschodnią i południową granicą działki nr ew. 92/9

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

**§ 3.1.** Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1.

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

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) wymiarowanie linii rozgraniczających,
  - d) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.

- 2) oznaczenia graficzne informacji nie stanowiących ustaleń 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 zasad 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 granicach obszaru objętego planem 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 i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Teresin Gaj w gminie Teresin o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (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) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) obszarze ograniczonego zagospodarowania – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w §5 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

§ 6.1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Przeznaczenie terenu**

§ 7.1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

KP	teren komunikacji
KDx	teren komunikacji – teren części ciągu pieszo - jezdnego

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8.1. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów o symbolu KP i KDx wyznacza rysunek planu.

2. Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z prefabrykowanych elementów wypełniających przęsła i ogrodzeń pełnych.
3. Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.7 m.

**Rozdział 3.**  
**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem**

§ 9. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych<sup>1)</sup>

**Rozdział 4.**  
**Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska,  
przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 10.1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy z zakresu udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami odrębnymi<sup>2)</sup>.

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

§ 12. Miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków nie pogarszania bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

§ 13. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych

(w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

**Rozdział 6.**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem z drogi powiatowej nr 3831W;

<sup>1)</sup> Ustawa o gospodarce nieruchomościami.

<sup>2)</sup> Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

- 2) Plan wyznacza teren drogi 1KDx jako część ciągu pieszo – jezdnego obsługującego sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) Szerokości terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz Dziale II niniejszej uchwały.

## 2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, iż obszar planu powiązany jest komunikacyjnie:
  - a) drogą powiatową nr 3831W poprzez drogę powiatową nr 3830W z drogą krajową nr 2 klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Warszawa – Poznań,
  - b) drogą powiatową nr 3831W poprzez drogę powiatową nr 3837W z drogą krajową nr 50 klasy głównej relacji Sochaczew – Grójec.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 15.1. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg.

#### **§ 16.1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

#### **§ 17.1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się obowiązek zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego;
- 2) Ustala się zasadę prowadzenia sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w przypadku zwiększonego poboru mocy bez konieczności zmiany planu;
- 4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wnetrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych.

#### **§ 18.1. Telekomunikacja:**

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

**§ 19.** 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;

**§ 20.** Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 21. Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetworzenia lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 8.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

### **Rozdział 9.**

#### **Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:**

§ 24. Ustala się opłatę w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 25.

<b>1. Oznaczenie terenu</b>	1KP	
<b>1).</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji Ustala się możliwość urządzenia dojazdów, terenów zielonych, wybudowania parkingów dla samochodów osobowych, ciężarowych, budynków portierni oraz obiektów małej architektury.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
<b>2).</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej przylegającej do granicy planu.

§ 26.

<b>Oznaczenie terenu</b>	1KDx	
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren części ciągu pieszo – jezdnego.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KDx - część ciągu pieszo – jezdnego tj. plac manewrowy o wymiarach 12,5m × 15,0m zgodnie z rysunkiem planu.

## **DZIAŁ III.**

### **Rozdział 1.**

#### **Przepisy końcowe**

§ 27. Traci moc uchwała nr XI/81/11 Rady Gminy Teresin z dnia 16 września 2011r. w granicach niniejszego planu.

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

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

**§ 30.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Bogdan Linard*



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN  
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU GEODEZYJNEGO TERESIN GAJ**

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

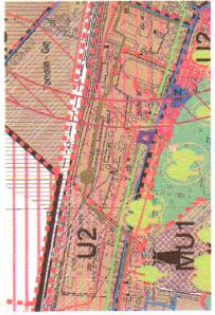
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLIII/306/2014 Rady Gminy Teresin z dnia 28 lutego 2014r.



- UZNIENIA BĘDĄCE UJASNIENIAMI PLANU**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
  - wymiarowanie linii rozgraniczających
- SYMBOLY LITEROWE - PRZEZNACZENIE TERENU**
- KP teren komunikacji
  - KDX teren komunikacji - teren części obgu pieszo - jezdnego
- UZNIENIA INFORMACJI NIE STANOWIĄCYCH UJASNIENIA PLANU**
- linie rozgraniczające tereny poza obszarem objętym planem
  - obszar ograniczonego zagospodarowania wokół linii 15kV
  - oznaczenie literowe przeznaczenia terenów sąsiednich w obowiązujących m.p.z.p.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Bogdan Liszard

WYRYS ZE STUDIUM GM. TERESIN



obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywizacji usług, rekreacji, sportu i rekreacji z możliwością nowej zabudowy mieszkaniowej

granice obszaru objętego planem miejscowym

<b>BIŁANS TERENU</b>	POM. (ha)
<b>UZNIENIE W M.P.Z.P.</b>	0,2328
<b>1KP</b>	0,0176
<b>1KDX</b>	0,2314
<b>OGÓŁEM</b>	0,2314

SKALA 1 : 1000  
1 cm - 10 m

0 10 20 30 40 50 60 70

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Powiększenie zgodności mapy z oryginałem potwierdzony do pathowego zasobu znajduje się na oryginalnej mapie.

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKOWA  
TWARZY MEDYGINNIEGO MAZOWIECKIE JACHOŃE**

ul. Wolności 10, 14-100 Jachów  
tel. 22 76 76 76  
www.twarzy.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/306/2014  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 28 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, w wyznaczonym terminie do dnia 18 października 2013 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Bogdan Linard*



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/306/2014  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 28 lutego 2014 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj 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 póź. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część obrębu Teresin Gaj należących do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny przeznaczone pod drogi publiczne.

**II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ**

**Sieć wodociągowa** – w granicach obszaru objętego planem nie występuje sieć wodociągowa. Sieć ta przebiega w sąsiedztwie terenu dla którego opracowany jest niniejszy plan miejscowy.

**Sieć kanalizacji sanitarnej** – przez teren objęty planem przebiega sieć kanalizacji sanitarnej.

**III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE**

1. W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się istniejąca podziemna sieć elektroenergetyczna NN.

2. Sieć gazu przewodowego średniego ciśnienia znajduje się w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem miejscowym (przeprowadzona w ulicy Al. XX-lecia).

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*