

4334

UCHWAŁA Nr VI/31/2011

RADY GMINY TERESIN

z dnia 25 marca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obręb geodezyjnego Zielonka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr XXVII/188/08 Rady Gminy Teresin z dnia 29 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obręb geodezyjnego Zielonka, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” (uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obręb geodezyjnego Zielonka zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje część obręb geodezyjnego Zielonka, położony w centralnej części gminy Teresin, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3837W, o łącznej powierzchni 0,94ha.

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

§ 3.1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem,

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

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego;

c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przyjętego uchwałą nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

§ 4.1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie 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 Zielonka 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, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) przeznaczenie podstawowe – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 13) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane z bezpośrednią obsługą lokalnej zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, o powierzchni zabudowy nie większej niż 250 m²;
- 15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 16) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 17) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 18) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;

- 19) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 20) osiowym poszerzeniu drogi – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 21) obszar ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie np.: linii średniego napięcia, linii wysokiego napięcia, magistral gazowych, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 22) dopuszcza się – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

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

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

4. Tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Dział I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 8.1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

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

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9.1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznaczone planem, są kontynuacją istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi powiatowej nr 3837W (ul. Szymanowska),
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, są częścią dużej strefy mieszkaniowo usługowej wyznaczonej w studium wzdłuż drogi powiatowej nr 3837W (ul. Szymanowska),
 - c) strefa mieszkaniowo - usługowa wyznaczona wzdłuż drogi powiatowej rozciąga się od Teresina w kierunku Szymanowa i dalej na wschód w kierunku Błonia;
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Teresin;
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;

5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10.1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Linie rozgraniczające teren U/MN zostały wyznaczone od północy, południa, wschodu i zachodu zgodnie z granicami ewidencyjnymi działek nr 26/3, 26/4, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10;
- 2) Linie rozgraniczające teren MN/U zostały wyznaczone od północy, południa, wschodu i zachodu zgodnie z granicami ewidencyjnymi działki nr 26/5.

§ 11.1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Na terenie 1MN/U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾;
- 5) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12.1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków mieszkalnych jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połączy dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 4) Kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych i usługowych w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji.

§ 13.1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

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

2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń pełnych np.: z betonowych elementów prefabrykowanych od strony dróg;

3) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8m;

4) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0m od osi drogi;

5) Dopuszcza się w terenie U/MN lokalizowanie ogrodzeń pełnych innych niż betonowe od strony terenów MN/U.

Rozdział 3

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

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

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

Rozdział 4

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

§ 15.1. Na terenie MN/U ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenie U/MN dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko; w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z dnia 3 października 2008r.-(Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).

2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

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

- 1) przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi²⁾.

§ 16. 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.

§ 17.1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) Ustala się zasadę przebudowy istniejącego systemu drenarskiego zapewniającą nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich.

§ 18.1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami;
- 3) Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu od strony drogi powiatowej, na terenie 1U/MN od strony granicy z terenem 1MN/U;

- 4) Ustala się, w terenie 1U/MN, wprowadzenie zieleni izolacyjnej w postaci dwóch szpalerów drzew i jednego szpaleru krzewów zimozielonych na granicy z terenami przyległymi do planu;
- 5) Wyklucza się na terenie możliwość składowania na wolnym powietrzu, w obiektach niezadaszonych i niezabezpieczonych substancji i materiałów powodujących wtórne pylenie oraz substancji mogących powodować zanieczyszczenie wód gruntowych (w tym ropopochodnych);
- 6) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 7) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20.1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Teren zabudowy MN/U, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 2) Teren zabudowy U/MN, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;
- 3) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21.1. W zakresie gospodarki odpadami:

Ustala się, że wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 22.1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych³⁾).

Rozdział 6

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

§ 23.1. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu ich w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

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

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24.1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenu opiera się o drogę powiatową (ul. Szymanowską) nr 3837W; Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez układ dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0m - dla terenów MN/U, U/MN dla obsługi powyżej 10 działek,
 - b) 8.0m - dla terenów MN/U, U/MN dla obsługi poniżej 10 działek,
 - c) 6.0m - dla dojazdów obsługujących 2 działki w terenach MN/U, U/MN;
- 3) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić plac do zawracania o minimalnych szerokościach 12,5m x 12,5m;
- 4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi⁴⁾.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że w kierunku północnym układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 2 poprzez istniejącą drogę powiatową (ul. Szymanowską) nr 3837W.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25.1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Granice;
Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø 110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg publicznych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009r. (Dz.U. Nr 124, poz. 1030) oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z § 10 rozporządzenia j/w.

§ 26.1. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Wody opadowe i roztopowe z terenu 1MN/U należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem 1U/MN obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów dróg i parkingów o trwalej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych⁵⁾;
- 5) Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor po-

siada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;

- 6) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2000 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 27.1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną NN, zasilaną z GPZ Teresin, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się budowę sieci SN, NN wzdłuż dróg;
- 3) Dopuszcza się w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizację nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego;
- 5) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji budynkowych a 3mx2m dla stacji słupowych;
- 6) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

§ 28.1) Ustala się zasady i obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

§ 29.1 Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

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

§ 31.1. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypisko śmieci, na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi⁶⁾;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 3) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 32.1. Ustalenia ogólne:

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

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

Rozdział 10

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

§ 34.1. dla terenów o symbolach MN/U, U/MN – w wysokości 30%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

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

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN/U
Powierzchnia		0,099ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (wolnostojącej) - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, b) działka może być zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym, lub jednym budynkiem usługowym lub jednym budynkiem mieszkalnym i jednym budynkiem usługowym, c) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1.50m od granicy w przypadku gdy: - ściana budynku przylegająca do granicy spełnia warunki przepisów odrębnych, - szerokość działki wynosi 9.0-16.0m, d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących 60m ² , e) preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 12.0m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (ul. Szymanowska) znajdującej się poza granicą planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.3.
c)	wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: - maksymalna wysokość– 12m; - podpiwniczonych - maksymalna ilość kondygnacji- 3 (w tym poddasze użytkowe), - niepodpiwniczonych - maksymalna ilość kondygnacji- 2 (w tym poddasze użytkowe), - maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., - maksymalna wysokość posadowienia parteru, w przypadku budynku niepodpiwniczonego wynosi 0,80m n.p.t. - gospodarczych i garaży: - max. wysokość w najwyższym punkcie 6m n.p.t.
d)	kształt dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20o do 45o dopuszcza się dachy mansardowe dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.

3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1U/MN
Powierzchnia		0,84ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się realizowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej; - dopuszcza się realizację warsztatu dla samochodów ciężarowych z częścią socjalno- gospodarczą.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zachowanie, rozbudowa i budowa budynków na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny; - budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinными.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 12.0m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej (ul. Szymanowska) znajdującej się poza granicą planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - intensywność zabudowy – do 0.45;
c)	wysokość budynków	- usługowych: - maksymalna wysokość – 12m; - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20m. - mieszkalnych jednorodzinnych: - maksymalna wysokość – 12m; - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20m. - gospodarczych i garaży: - maksymalna wysokość – 8m; - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – 0,80m, w przypadku podpiwniczenia – 1,20m.
d)	kształt dachów	usługowych oraz gospodarczych i garaży: dachy wielospadowe; nachylenie połaci dachowych 20° - 45° - mieszkalnych jednorodzinnych: - dachy wielospadowe; nachylenie połaci dachowych 20° - 45°;

3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem, - dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej szerokości frontu i mniejszej powierzchni niż podana poniżej w przypadku gdy taka działka ma służyć powiększeniu działki sąsiedniej, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 8000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 8000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę terenu z istniejącej drogi powiatowej znajdującej się poza granicą terenu oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. Parkingi dla samochodów ciężarowych należy lokalizować w oddaleniu od istniejącej zabudowy oraz od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Parkingi dla samochodów ciężarowych należy lokalizować w granicy terenu U/MN.

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 37. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych została dokonana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 38. Traci moc uchwała nr VI/47/2003 z dnia 9 lipca 2003r. Rady Gminy Teresin w obszarze niniejszego planu.

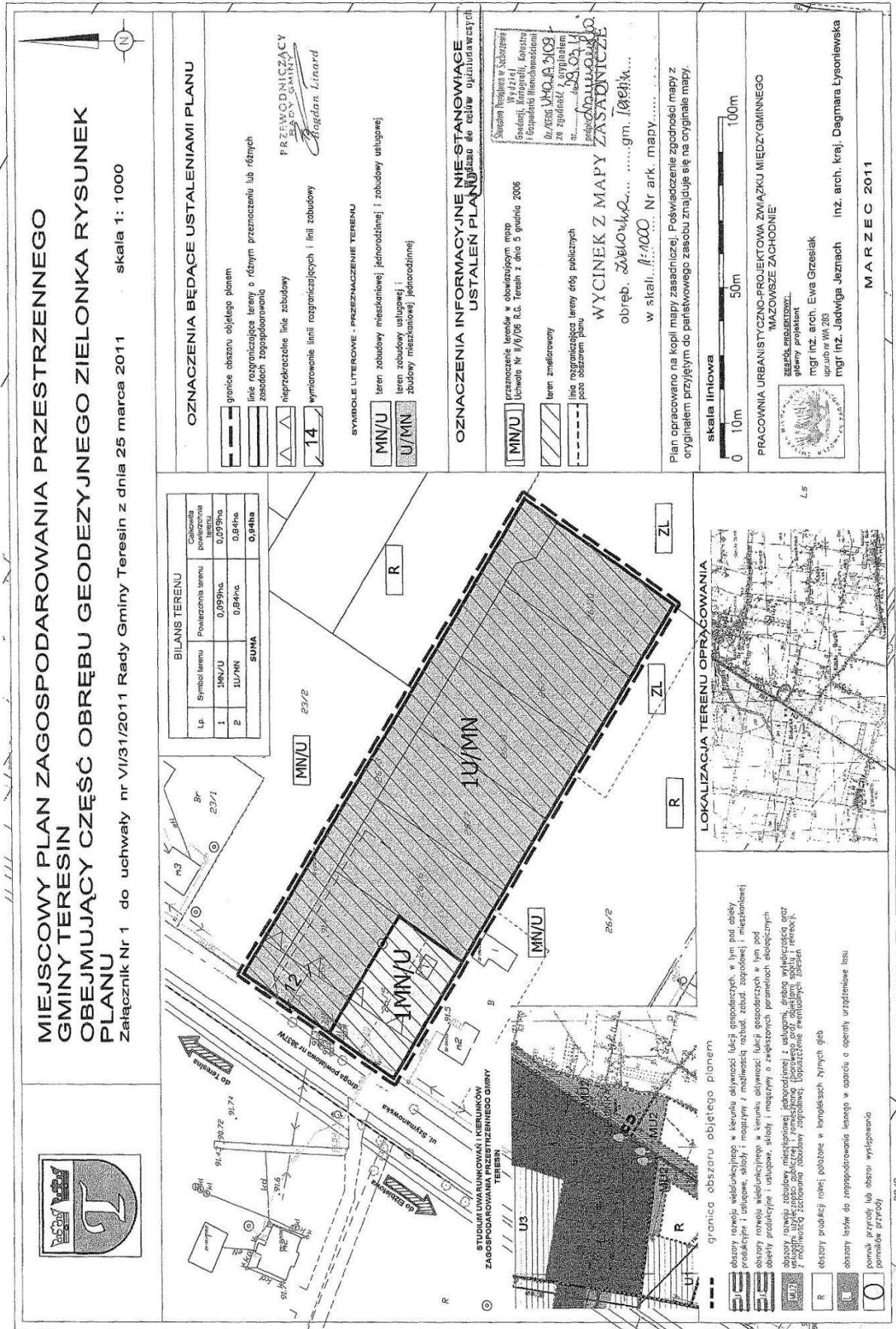
§ 39. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

- ¹⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- ²⁾ Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- ³⁾ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- ⁴⁾ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- ⁵⁾ Prawo wodne, rozporządzenie w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
- ⁶⁾ Ustawa o odpadach.

Przewodniczący Rady Gminy Teresin:
Bogdan Linard



Załącznik nr 2
do uchwały nr VI/31/2011
Rady Gminy Teresin
z dnia 25 marca 2011r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Zielonka

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów geodezyjnych Zielonka, w wyznaczonym terminie do dnia 22 stycznia 2011r., nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy Teresin:
Bogdan Linard

Załącznik nr 3
do uchwały nr VI/31/2011
Rady Gminy Teresin
z dnia 25 marca 2011r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębów geodezyjnych Zielonka 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 część obrębów geodezyjnych Zielonka należących do zadań własnych gminy:

1. Drogi publiczne:

- 1) W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny dróg publicznych, w związku z czym nie wystąpią koszty związane z realizacją inwestycji dotyczących dróg publicznych.

2. Sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej:

- 1) Sieć wodociągowa – przez teren objęty planem miejscowym przebiega sieć wodociągowa (wzdłuż drogi powiatowej nr 3837W). Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg publicznych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w obszarze objętym planem nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie obszar objęty planem miejscowym położony jest w obrębie aglo-

meracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych. Dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków bytowo - gospodarczych na działkach o powierzchni min. 2000m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

3. Sieci i urządzenia elektroenergetyczne i gazowe

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się istniejąca sieć elektroenergetyczna NN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną NN.
- 2) 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 Teresin:
Bogdan Linard