

UCHWAŁA NR IX/57/2011
RADY GMINY TERESIN

z dnia 9 czerwca 2011 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EWID. 298/4 I 298/9 W OBRĘBIE TERESIN

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 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Teresin z dnia 6 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb Teresin B w zakresie działek nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin, stwierdzając że niniejszy plan jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin” (Uchwała Nr II/01/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r.) Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje teren o powierzchni 0.105 ha.

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 oraz uzupełnienia i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

- 3) Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) W obszarze objętym planem nie ustala się zasad i granic terenów do scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin,
- 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 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;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 12) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 13) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 14) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 15) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 16) **procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** - stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki wyrażony w %.

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. Przeznaczenie terenu.

1. Plan wyznacza teren o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U,
- 2) teren komunikacji - teren części drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej (narożne ścięcie linii rozgraniczającej) oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDDp.

§ 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. **1MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług przeznaczony pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usługowych (w tym usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego) oraz budynków pomocniczych dla obsługi terenu, takich jak garaże dla samochodów osobowych (do 3 stanowisk) i budynków gospodarczych wraz z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej, miejscami postojowymi, dojazdami i zielenią.

1) ustala się formę, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, lub mieszkalno - usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- maksymalna wysokość – 12 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru – 1.20 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° .

b) dla budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- maksymalna wysokość – 12 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.60 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° .

c) dla budynków gospodarczych i garażowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
- maksymalna wysokość – 7.0 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° .

2) Budynki mieszkalne i budynki usługowe mogą funkcjonować jako oddzielne obiekty lub jako budynki o funkcji mieszanej;

3) Dopuszcza się na poszczególnych działkach lokalizowanie tylko budynków mieszkalnych lub tylko budynków usługowych;

4) Ustala się możliwość lokalizacji budynków w granicy działki lub w odległości min. 1.5 m od granicy działki;

5) Intensywność zabudowy działki max 0.7;

6) Powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 50% powierzchni łącznej zabudowy na działce;

7) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i terenów przyległych do planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;

8) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich jego elementów;

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾ ;

10) Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca parkingowego dla samochodu osobowego na działce; w przypadku zaistnienia usług min. 1 miejsce parkingowe dla samochodu osobowego na 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;

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

12) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;

13) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;

14) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m.

2. 1KDDp – teren komunikacji - teren części drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej (narożne ścięcie linii rozgraniczającej).

- 1) teren komunikacji obejmuje realizację części chodnika wzdłuż drogi gminnej;
- 2) szerokość terenu 1KD obejmuje teren narożnego ścięcia linii rozgraniczających o szerokości 5.0m;
- 3) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

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

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji znacząco oddziaływujących na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. 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.

3. 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.

4. Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego i innych.

5. Wskaźnik procentowy minimalnej do zachowania **powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%.**

6. Wielkości maksymalnej **powierzchni zabudowy ustala się na 40%.**

7. 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 Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

8. Teren 1MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu kwalifikuje się jako teren przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

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

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

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

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⁾).

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenu opiera się o istniejące drogi kategorii gminnej (ul. Rynkowa; ul. Szkolna) znajdujące się poza granicami planu;
- 2) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁴⁾.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Obszar planu powiązany jest z istniejącym układem komunikacyjnym - drogą krajową nr 2 poprzez ul. Rynkową i ul. Szymanowską oraz jej przedłużenie do drogi krajowej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. **Zasady zaopatrzenia w wodę** - Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących sieci wodociągowych.

2. **Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych** - Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną** - Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, zasilaną z GPZ Teresin, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem.

4. Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

5. **Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy** - W obszarze opracowania brak jest sieci gazowej. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.

6. **Zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

7. **Ustala się zasady usuwania odpadów** - Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi. 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.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

1. Dla terenów objętych planem ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 14. W granicach niniejszego planu traci moc uchwała Rady Gminy Teresin nr XI/60/05 z dnia 6 grudnia 2005r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego obręb Teresin B.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Teresin

Bogdan Linard

-
- 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 INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/57/2011
Rady Gminy Teresin
z dnia 9 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu w skali 1:1000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/57/2011

Rady Gminy Teresin

z dnia 9 czerwca 2011 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin, w wyznaczonym terminie do dnia 5 maja 2011 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy
Teresin

Bogdan Linard

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 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 działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin należących do zadań własnych gminy:

1. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczonego pod tzw. trójkąt widoczności.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczącej drogi publicznej wymienionej w pkt. 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntów oraz koszty utwardzenia drogi.
- 3) Wykup terenu przeznaczonego po realizację inwestycji dotyczącej drogi publicznej wymienionej w pkt. 1, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonany na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem których ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.
- 4) Środki finansowe na utwardzenie drogi pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

2. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) Sieć wodociągowa – w ul. Rynkowej oraz ul. Szkolnej znajduje się sieć wodociągowa.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w ul. Rynkowej oraz ul. Szkolnej znajduje się sieć kanalizacji sanitarnej.

3. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W ul. Rynkowej znajduje się podziemna sieć elektroenergetyczna SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN.
- 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