

Teresin, 14 czerwca 2011 r.

OBWIESZCZENIE

o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin i możliwościach zapoznania się z jego treścią

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) Wójt Gminy Teresin informuje o przyjęciu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin Uchwałą Nr IX/57/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 9 czerwca 2011 r.

Z treścią ww. dokumentu wraz z uzasadnieniem, o którym mowa w art. 42 pkt 2 ww. ustawy i podsumowaniem, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ww. ustawy można zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Teresin, ul. Zielona 18 (budynek po byłej aptece), 1. piętro, Referat Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej oraz na stronie internetowej – biuletynie informacji publicznej Gminy Teresin (www.bip.teresin.pl).

WÓJT

mgr Marek Ochowski

Teresin, 3 maja 2011 r.

GKP 7321/2/10

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag i wniosków zgłoszonych do dokumentacji w związku z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin.

Zgodnie z art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), wójt gminy rozpatruje uwagi i wnioski wniesione do dokumentacji w związku z przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie składania uwag i wniosków, wskazanym w art. 39, ust. 1, pkt. 4, do dokumentacji, w związku z przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin, nie wniesiono uwag i wniosków.

WÓJT

mgr Marek Olschowski

Teresin, 10 czerwca 2011 r.

GKP 7321/2/10

Uzasadnienie przyjętego dokumentu w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin.

Zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), do przyjętego dokumentu dołącza się uzasadnienie zawierające informację o udziale społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

W tej sprawie stosowanie do art. 39, w/w ustawy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Teresinie, w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej BIP Gminy Teresin pojawiły się obwieszczenia Wójta Gminy Teresin informujące o przeprowadzaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 23.03.2011 r. do dnia 13.04.2011 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 05.05.2011 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

WÓJT

mgr Marek Czajkowski

Podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin.

Zakres podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin, określono na podstawie art. 55, ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227).

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Teren planu odznacza się niskimi walorami przyrodniczymi, nie mniej nie "wstępują na nich bardzo istotne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego. Występujące problemy należy zaliczyć do mało lub umiarkowanie znaczących:

- zmniejszanie w otoczeniu terenu planu naturalnej retencji wód poprzez utwardzanie i zabudowywanie gruntu oraz odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych w obrębie terenów komunikacji kanalizacją deszczową,
 - zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza atmosferycznego związane z niską emisją z palenisk domowych w których wykorzystywane są m.in. paliwa zawierające duże ładunki zanieczyszczeń (węgiel kamienny i pochodne, drewno).
- W celu ochrony wartości środowiska i kształtowania dobrych warunków życia mieszkańców w planie zostały określone m.in. zasady lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony stanu sanitarnego powietrza, klimatu akustycznego, gospodarka odpadami stałymi, a także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Realizacja ustaleń planu, przyczyni się do uregulowania gospodarki wodno-ściekowej i gospodarki odpadami. W sposób prawidłowy ograniczono źródła emisji zanieczyszczeń wód, gleb oraz powietrza, a także hałasu i pól elektromagnetycznych. W projekcie planu nie przewiduje się sytuowania obiektów i urządzeń, których oddziaływanie mogłoby powodować przekroczenie standardów jakości poszczególnych komponentów środowiska i zamieszkania.

Ponieważ plan adaptuje większość ustaleń obowiązującego planu miejscowego, w związku z powyższym nie przewiduje się istotnych zmian komponentów środowiska, a także wzrostu zagrożenia dla ich jakości, w tym w szczególności nie nastąpi ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, nie nastąpi pogorszenie warunków klimatu akustycznego, jakości powietrza, wód, gleb itp.

W związku z brakiem istotnych negatywnych skutków realizacji projektu Planu -

negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów sieci Natura 2000 oraz integralność tych obszarów - nie przedstawia się rozwiązań łagodzących służących ochronie obszarów Natury 2000, które należy wprowadzić w projekcie planu.

2. Opinie właściwych organów.

Właściwymi organami, zgodnie z art.57 i 58 w/w ustawy są:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

Pismem z dnia 05.11.2010 r. Wójt Gminy Teresin przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z prośbą o zaopiniowanie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak: RDOŚ-14-WOOS-I-ARM-7041-874/10 zaopiniował pozytywnie przedstawione dokumenty.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny Postanowieniem z dnia 15.12.2010 r. (znak: ZNS.711-61/10) zaopiniował ww. plan pozytywnie bez uwag.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Spółceństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami: projektem planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działki nr ewid. 298/4 i 298/9 w obrębie Teresin oraz prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu.

W tej sprawie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Teresin, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej BIP Gminy Teresin zostało zamieszczone obwieszczenie i ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

W ustawowym terminie od dnia ukazania się ogłoszenia nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski w przedmiotowej sprawie.


4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było wymagane i nie zostało przeprowadzone.

Prognoza oddziaływania na środowisko określa, że w wyniku realizacji ustaleń planu nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne.

5. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu.

Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują istotne negatywne zagrożenia na cele i przedmiot ochrony występujących w jego dalekim otoczeniu obszarów sieci Natura 2000, z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych, a także nie przedstawia się działań kompensacyjnych.

WÓJT

mgr Marek Cichowski

**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 linii 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. 1.5m 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 wymiarowane 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. IKDDp – teren komunikacji - teren części drogi kategorii gminnej klasy dojazdowej (narożne ścięcia linii rozgraniczającej).

- 1) teren komunikacji obejmuje realizację części chodnika wzdłuż drogi gminnej;
- 2) szerokość terenu IKD 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 oddziałujących 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 IMN/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 wodociagowych.

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.

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.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR EWID. 298/4, 298/9 W OBRĘBIE TERESIN RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr IX/54/2011 Rady Gminy Teresin z 09.06.2011 roku

skala 1: 1000



OZNACZENIA - USTALENIA PLANU

- granice obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 11.0 wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
 - IMN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
 - 1KDDp teren komunikacji - teren części drogi kat. gminnej klasy dojazdowej (narozne ścieżki linii rozgraniczają.)
- ### OZNACZENIA INFORMACYJNE
- MN/U oznaczenie literowe przeznaczenia terenów wynikające z ustaleń obowiązującego planu miejscowego
 - linie rozgraniczające tereny dróg poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



MU - strefa mieszkaniowo-usługowa
MU - obszar planowanej zabudowy mieszkaniowej (strefa drobnego wydzielenia) oraz usług użytkowych publicznej i zarobkowej (zabudowa wielorodzinna i rekreacyjna, z możliwością zabudowy usługowej) oraz obszary emerytalnych osiedli
MU - obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, gminna wydzielenia oraz zabudowa usługowa publiczna i planowana zabudowa terenów rekreacyjnej, z możliwością zabudowy usługowej (zabudowa emerytalnych osiedli)

granice obszaru objętego planem

M A J 2011

skala liniowa

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE



projektant
mgr inż. arch. Ewa Grzesiak
OU Wa-283
asystent
mgr inż. Jadwiga Jeznach

25-325

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.

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 równoległe 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.