

Teresin, 22 marca 2013 r.

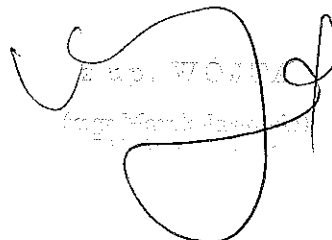
OBWIESZCZENIE

o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka 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 w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka Uchwałą Nr XXXI/236/2013 Rady Gminy Teresin z dnia 21 marca 2013 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).

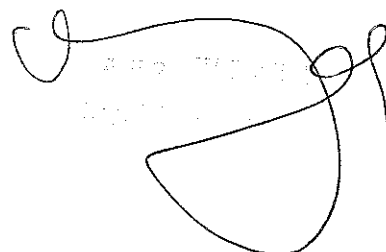


Wójt Gminy Teresin
(mgr Marek Janowski)

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag i wniosków zgłoszonych do dokumentacji w związku z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka, nie wniesiono uwag i wniosków.



Wójt Gminy Teresin
[Signature]

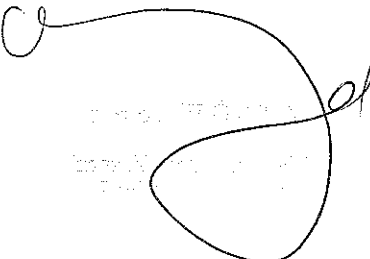
Uzasadnienie przyjętego dokumentu w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

W tej sprawie, stosownie do art. 39 w/w ustawy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Teresinie, w lokalnej prasie, 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 (*t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.*) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2013 r. do dnia 12 lutego 2013 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 6 marca 2013 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.



Wojciech Wójcik
Wójt Gminy Teresin

Podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka.

Zakres podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka, 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 z późn. zm.*).

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

W Prognozie dokonano identyfikacji stanu środowiska w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, a także określono oraz oceniono przewidywane znaczące ich oddziaływania na środowisko.

Najistotniejsze problemy ochrony środowiska w granicach opracowania oraz jego sąsiedztwie dotyczyć będą:

- hałasu; głównym źródłem hałasu jest droga powiatowa Paprotnia - Szymanów (ul. Szymanowska). Obszar objęty Planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej i jest on narażony na negatywne oddziaływania hałasu komunikacyjnego. Plan wyznacza w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej.

W podsumowaniu prognozy stwierdzono, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19, 28 i 29/4 w obrębie Zielonka obejmuje dwa tereny w części północnej miejscowości, o łącznej powierzchni ok 1,06ha, które przeznaczono pod:
MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
UMN - teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
KDp - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej.
2. Szczegółowa analiza ustaleń Projektu wskazuje na zgodność z ustaleniami Uchwały Nr 11/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin.
3. Projekt Planu zawiera ustalenia dopuszczające realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Jednocześnie ustalenia Planu wskazują, że wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
4. Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Zielonka, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.

5. Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpłyną negatywnie na tereny przyległe.
6. Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w szczególności mających na celu ochronę środowiska, w tym klimatu akustycznego, przyrody i krajobrazu. Ponieważ ustalenia Planu dopuszczają w terenie UMN i MNU lokalizację usług, których oddziaływanie może potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz brak jest określonego dokładnie profilu usług jakie mogą tu zaistnieć, Prognoza nie przedstawia rozwiązań mających na celu zapobieganie lub też ograniczanie negatywnych oddziaływań realizacji przyszłych inwestycji na środowisko. Na etapie projektowania konkretnej inwestycji określony zostanie obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, która z kolei wykaże wielkość i rodzaj oddziaływań oraz określi rozwiązania zapobiegające lub ograniczające te negatywne oddziaływania.

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 17.09.2012 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 w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z prośbą o zaopiniowanie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak: WOOŚ-I.410.536.2012.JD z dn. 16.10.2012 r. zaopiniował pozytywnie przedstawione dokumenty.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny Postanowieniem z dnia 16.10.2012r., znak: ZNS.711.26.2012.MO, zaopiniował ww. plan pozytywnie bez uwag.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

W tej sprawie, stosownie do art. 39 w/w ustawy, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Teresinie, w lokalnej prasie, 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 (*t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.*) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia 2013 r. do dnia 12 lutego 2013 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 6 marca 2013 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

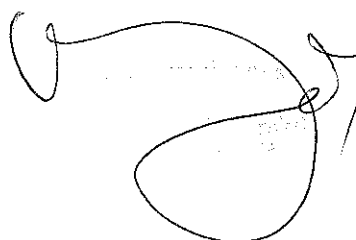
4. Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone.

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.

W związku z założeniami prognozy, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji Planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the left.

UCHWAŁA NR XXXI/236/2013
RADY GMINY TERESIN

z dnia 21 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin w zakresie działek ewid. nr 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIX/125/2012 Rady Gminy Teresin z dnia 28 marca 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego obręb geodezyjny Zielonka, w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, zatwierdzonego Uchwałą Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku z późn. zmianami, Rada Gminy Teresin uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin, obejmujący działkę ewid. nr 14/19 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz działki ewid. nr 28 i 29/4 stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały w obrębie Zielonka, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej Uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenia terenów – określone symbolem,
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
- 5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
- 2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla danego terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolem na rysunku planu;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej - oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) działka budowlana – należy przez to rozumieć definicję zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) miejsca parkingowe – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;

8) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) **symbol MNU** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

b) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

c) usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi oraz usług produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

2) **symbol UMN** – teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:

a) usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi oraz usług produkcyjnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami parkingowymi, dojazdami, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

3) **symbol KDp** – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 i 2 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać na zapleczu działek budowlanych;

2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - odcienie brązu, czerwieni, czerni i zieleni, elewacji – odcienie pastelowe z zastosowaniem maksymalnie dwóch kolorów;

3) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,9 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 40 cm z zakazem stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

4) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym: na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max 1,5m²;

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się w obrębie terenu o symbolu MNU oraz UMN zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) ustala się w obrębie terenu o symbolu MNU oraz UMN zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 4) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
- 5) tereny o symbolu MNU oraz UMN zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
- 6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkami planu:
 - a) od linii rozgraniczających teren komunikacji oznaczonej symbolem KDp – 6,0m;
 - b) od północnej linii rozgraniczającej teren o symbolu MNU (południowa granica drogi) – 6,0m;
 - c) od zachodniej linii rozgraniczającej teren o symbolu UMN (wschodnie granica drogi powiatowej nr 3837W) - 15,0m;
 - d) od południowej linii rozgraniczającej teren o symbolu UMN – 6,0m;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
- 5) nowo wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni 1000m².

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

1) teren o symbolu MNU

- a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
 - dopuszcza się działki budowlane o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej lub usługowej,
 - dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych,
 - dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - obiekty usługowe o wysokości maksymalnej 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,

- dla działek o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla działek o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy max 50% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej na poziomie min 40%,
- minimalna intensywność zabudowy 0.005,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30⁰,
- część terenu MNU jest zmeliorowana zgodnie z rysunkiem planu.

2) teren o symbolu UMN

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się działkę budowlaną o funkcji usługowo-mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych,
- dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
- maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
- obiekty usługowe o wysokości maksymalnej 10,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m w najwyższym punkcie przekrycia budynku n.p.t,
- powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.005,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- dachy budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30⁰,
- teren jest zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu.

3) teren o symbolu KDp,

a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogijazdowej;

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- projektowane poszerzenie o szerokości 2,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu
- teren stanowi część składową drogi publicznej znajdującej się poza granicami niniejszego planu.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: w obszarach objętych niniejszym Planem nie występują powyższe obszary.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

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

1. Komunikacja.

- 1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne przyległe do granic niniejszego planu (drogę powiatową nr 3837W- ul. Szymanowska oraz drogi dojazdowe - ul. Dębowa), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy.
- 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu.
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów w ilości minimum: 1 msc/dom/lokal mieszkalny, a w przypadku zaistnienia usług należy zapewnić jedno miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 10 msc/50 zatrudnionych; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego terenu.

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane w istniejących drogach (drodze powiatowej nr 3837W- ul. Szymanowska oraz drogach dojazdowych –w tym ul. Dębowa) przylegających do terenu objętego planem, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy.
- 2) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu;

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej (zlokalizowanej w drodze ul. Dębowa oraz działce ewid. nr 14/21 nie objętej niniejszym planem) i projektowanej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm zasilanej z istniejącego systemu gminnego; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;

4. Odprowadzenie ścieków:

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

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,

6. Telekomunikacja.

- 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
- 2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz. Ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm, lub z innych źródeł.

8. Zaopatrzenie w energię cieplną: Ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ciepła, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

9. Usuwanie odpadów: Ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla obszarów o symbolach KDp w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MNU, UMN w wysokości – 20%.

§ 17. Traci moc uchwała Nr II/6/06 Rady Gminy w Teresinie z dnia 5 grudnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego obręb geodezyjny Zielonka - w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy Teresin.

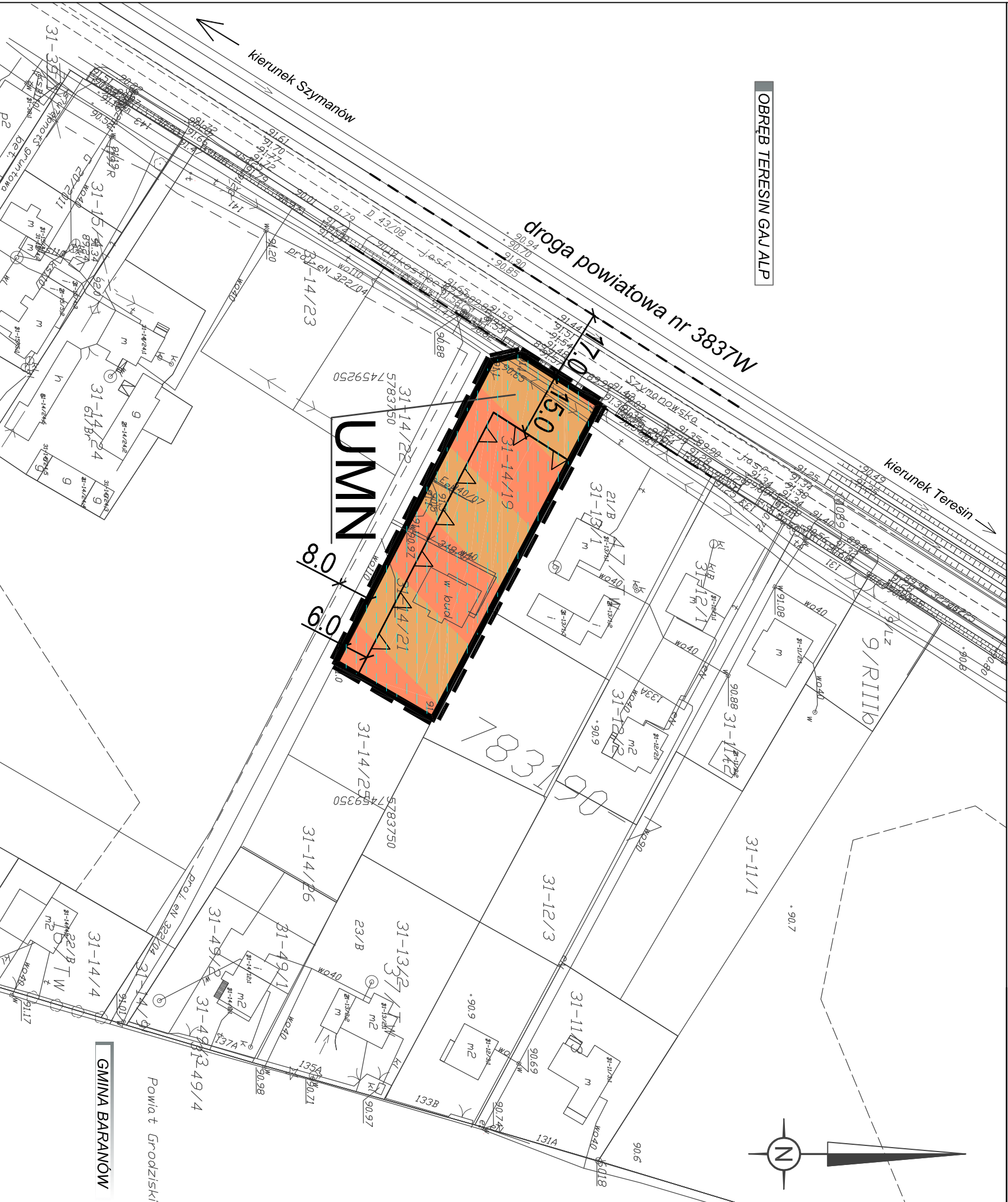
Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Teresin

Antonina Gigier



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka
RYSUNEK PLANU (działka nr ewid. 14/19)
Załącznik Nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Teresin z dnia

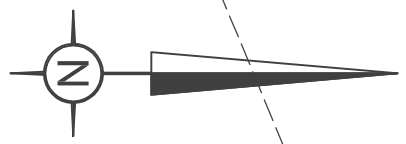
skala 1 : 1000



OBRĘB TERESIN GAU ALP

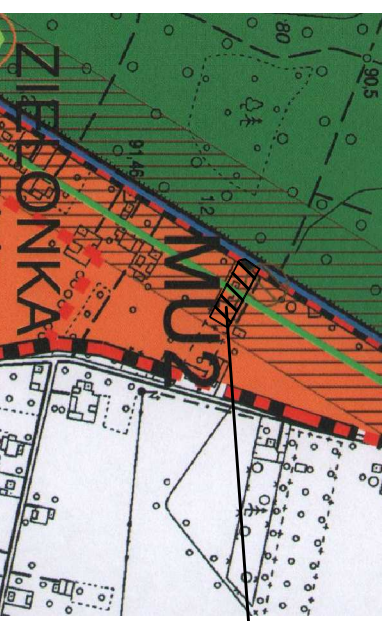
GMINA BARANÓW

Powiat Grodziski



OZNACZENIA BÉDACE USTALENIAMI PLANU	
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku
	teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie określające tereny dróg publicznych
	poza obszarem planu
	zasięg obszaru zmeliorowanego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



działka nr ewid. 14/19

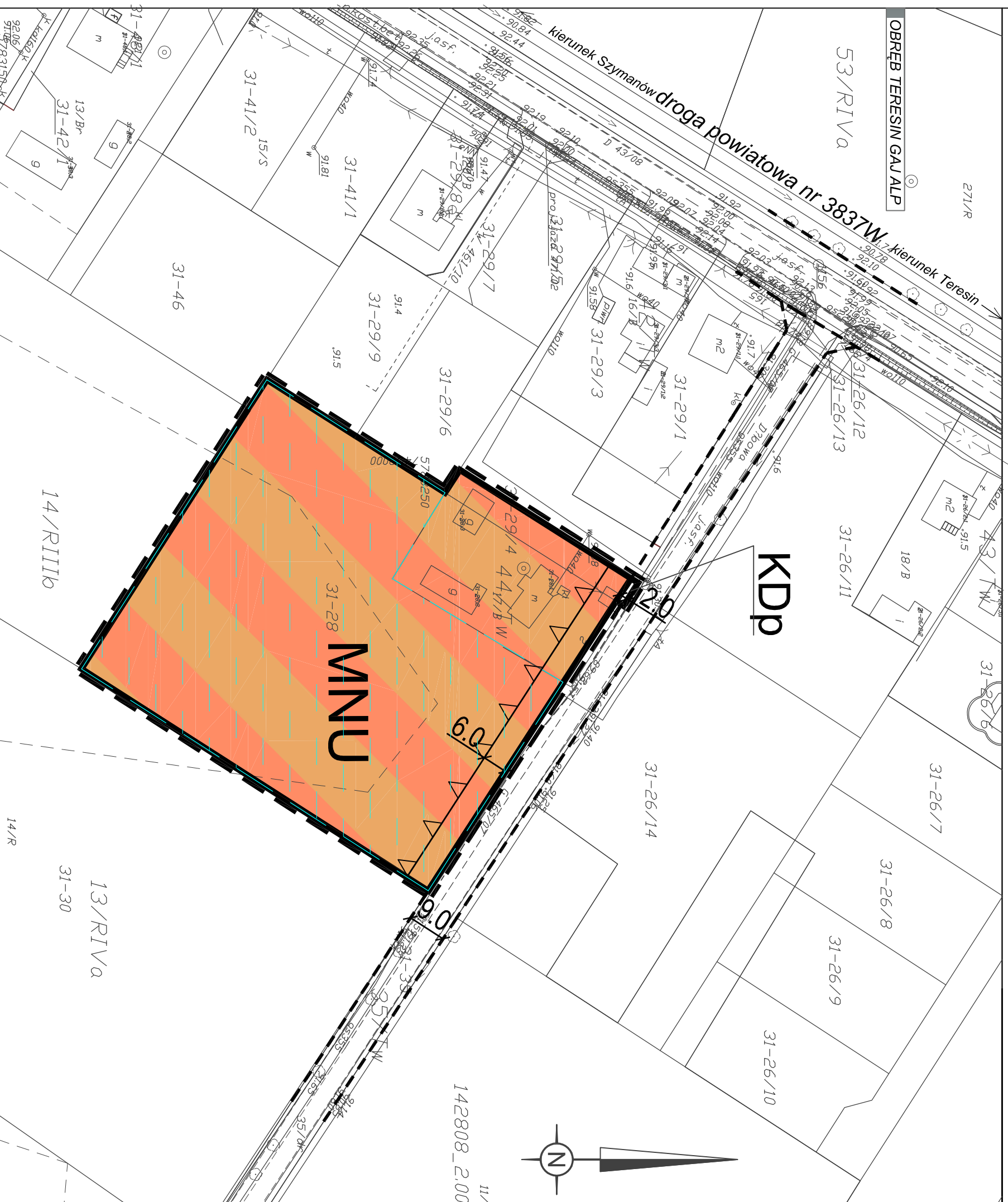
- granica obszaru objętego planem
 - obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczalne ewentualnych Zielień
 - sieć wodociągowa istniejąca
 - linie telefoniczne – główne przewody światłowodowe
- Niniejsze opracowanie wykonano na materiałach zgromadzonych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sochaczewie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY TERESIN	
WYKONAWCA:	MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrdów, ul. Miłeckiego 56
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak	
mgr inż. arch. Andrzej Zawadzki	
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak upr. ul. nr 17396 (p.u. ul. W. A. 222)	
inż. Aneta Czuba	
techn. bud. Andrzej Zawadzki	
AUTORZY:	skala liniowa (1:1000)
MARZEC 2013r.	



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka
RYSunEK PLANU (działka nr ewid. 28 i 29/4)
Załącznik Nr 2 do uchwały nr Rady Gminy Teresin z dnia

skala 1 : 1000



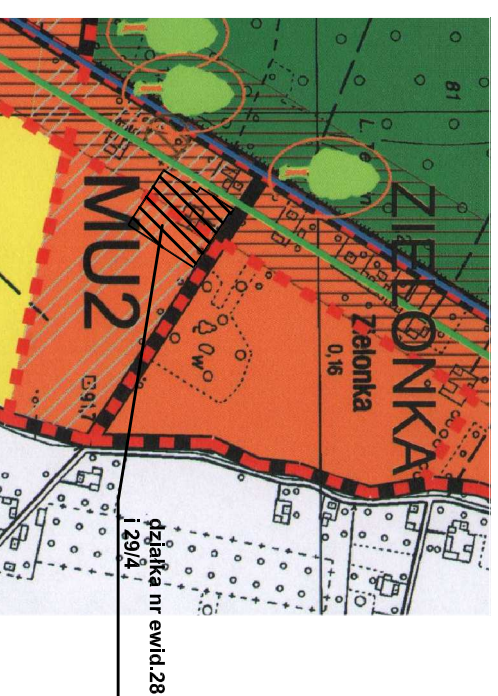
OZNACZENIA BÉDACE USTALENIAMI PLANU

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania zymiarowane w metrach na rysunku
	MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
	KDP teren pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	linie określające tereny dróg publicznych
	poza obszarem planu
	zasięg obszaru zmeliorowanego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



- granica obszaru objętego planem
- obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Doposażenie ewentualnych Zalesien
- sieć wodociągowa istniejąca
- linie telefoniczne – główne przewody światłowodowe

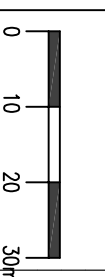
Niniejsze opracowanie wykonano na materiałach zgromadzonych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sochaczewie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY TERESIN

WYKONAWCA: **MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Miłcockiego 56**

AUTORZY:
mgr inż.arch. Małgorzata Walczak
mgr inż.arch. Małgorzata Walczak
mgr inż.arch. Małgorzata Walczak upr.ubp. Nr14798 (pzw.ubp.wa.uzz)
inż. Aneta Czuba
techn. bud. Andrzej Zawadzki

skala bliżowa (1:1000)



M A R Z E C 2 0 1 3 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/236/2013

Rady Gminy Teresin

z dnia 21 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w zakresie działek ewid. nr 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy w zakresie działek nr ewid. 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka, w wyznaczonym terminie do dnia 6 marca 2013 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Teresin

Antonina Gigier

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin w zakresie działek ewid. nr 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka 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 w zakresie działek ewid. nr 14/19 oraz 28 i 29/4 w obrębie Zielonka należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczonego pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem KDp.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w drogi publicznej wymienionej w pkt. 1 obejmują koszty podziału geodezyjnego nieruchomości i wykupu gruntu oraz koszty utwardzenia drogi.
- 3) Wykup terenu przeznaczonego po realizację inwestycji dotyczącej terenu wymienionego w pkt. 1, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym 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) Budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
- 5) Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

Sieć wodociągowa – w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem miejscowym przebiega sieć wodociągowa (przeprowadzona w ulicach Szymanowskiej i Dębowej). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Sieć kanalizacji sanitarnej – w obszarze objętym planem nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej Obecnie obszar objęty planem miejscowym jest położony w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala, że ścieki komunalne będą odprowadzane do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne SN, NN.
- 2) Sieć gazu przewodowego średniego ciśnienia znajduje się w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem miejscowym (przeprowadzona w ulicach Szymanowskiej i Dębowej).
- 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.

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy Teresin

Antonina Gigier