



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 maja 2021 r.

Poz. 4087

### UCHWAŁA NR XXXVII/294/2021 RADY GMINY TERESIN

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

#### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GRANICE – OBSZAR 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VI/81/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 kwietnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Granice i Uchwały Nr XXXVI/286/2021 Rady Gminy Teresin z dnia 26 marca 2021r. o zmianie Uchwały Nr VI/81/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 kwietnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Granice – Obszar 1, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.), Rada Gminy w Teresin uchwala, co następuje:

**§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębu Granice – Obszar 1, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część obrębu Granice- Obszar 1 o powierzchni ok. 2,8ha, oznaczony na załączniku graficznym nr 1.

2. Granice dla części obrębu Granice – Obszar 1 stanowią od północy i północnego - wschodu północno – wschodnia granica działki nr ew. 225 (ul. Południowa), od południa południowa granicą działki nr ew. 248, od zachodu - wschodnia granica działki nr ew. 173. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
- 5) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 293 z późn. zm.), stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
  - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV,
  - f) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - g) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 2) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
  - strefa ochrony bezpośredniej od istniejącego ujęcia wody;
- 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 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 górnicze, a także tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębu Granice – Obszar 1 położony w gminie Teresin, o którym mowa w I uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

10) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż linii średniego napięcia (4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ I.** **Przepisy ogólne** **Rozdział 1.**

### **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

§ 6. 1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

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

## **Rozdział 2.** **Przeznaczenie terenu**

§ 7. W planie zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>MW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
<b>U</b>	teren zabudowy usługowej,
<b>US</b>	teren usług sportu i rekreacji,
<b>ZP/OS</b>	teren zieleni parkowej, rekreacji i obiektów sakralnych,
<b>KD/D</b>	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
<b>E/K</b>	teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka/kanalizacja (przepompownia ścieków),
<b>WW</b>	teren infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody.

## **Rozdział 3.** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

### **§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i opisane w §35 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MW, U, US, ZP/OS, E/K, WW wyznacza rysunek planu.

### **§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: wykuszy, pilastrów – max. do szerokości 1,50m;
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych);
  - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych.
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

#### **Rozdział 5.**

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

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

- 1) terenów o symbolu U i WW, na których dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;
- 2) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów zwiększonym bądź dużym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 13. **W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:** Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 14. **W zakresie ochrony powietrza:** Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. **W zakresie ochrony przed hałasem:** W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MW zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 17. **W zakresie gospodarki odpadami:** Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 18. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

#### **Rozdział 7.**

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

§ 19. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

§ 20. Na działce o nr ew. 223/3 w miejscowości Granice zlokalizowane jest ujęcie wody wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej o zasięgu  $r = 10,0\text{m}$  licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 21. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogi gminne klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1KD/D i 2KD/D oraz o drogę gminną biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna), które pośrednio łączą się z drogą powiatową nr 3837W klasy głównej (ul. Szymanowska);
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 35 niniejszej uchwały.

2. **Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest pośrednio z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska) relacji Poznań - Warszawa poprzez drogę powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego), która łączy się pośrednio poprzez drogi gminne z układem dróg gminnych w granicach opracowania.

#### **3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla terenu usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - c) dla terenu zieleni parkowej, rekreacji i obiektów sakralnych – min. 10 miejsc na 1,0ha.
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 6 miejsc postojowych.

## **Rozdział 10.**

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

#### **§ 22. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Obszar opracowania zaopatrywany jest w wodę z istniejącej stacji uzdatniania wody w miejscowości Granice; ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg.

#### **§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 2) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej ustala się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej.

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w Teresinie w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;

3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:** Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

**§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 27. Zasady zaopatrzenia w ciepło:** Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28. Zasady usuwania odpadów:** Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego magazynowania odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

**Rozdział 11.**

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

**§ 29.** 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 12.**

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

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

- 1) MW, U, US, ZP/OS w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1.**

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

**§ 31.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MW</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,18ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków; dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
<b>a)</b>	<b>Linie zabudowy nieprzekraczalne</b>	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna), - 15,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej oznaczonej symbolem IKD/D (ul. Południowa).

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym budynków: - mieszkalnych – 12,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek budowlanych	- 800m <sup>2</sup> ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek budowlanych	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup> ;
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 800m <sup>2</sup> ;
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się w granicach planu oznaczonych symbolem 1KD/D i z drogi gminnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna).
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu MW.

## § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,30ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy usługowej</b> – teren OSP oraz zabudowań związanych z funkcją tego terenu, w tym możliwość lokalizacji świetlicy wiejskiej i punktu obsługi turystów.
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków; dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KD/D (ul. Południowa), - 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna).
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.

c)	Maksymalna wysokość zabudowy	-12,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno -, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500m <sup>2</sup> ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1500m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi gminnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna), 1KD/D (ul. Południowa), 2KD/D (ul. Łąkowa).
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu U.

## § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1US</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,31ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren usług sportu i rekreacji</b> (realizacja obiektów sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem). - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, - zieleń urządzona.
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 15,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KD/D (ul. Południowa).
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno -, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 1500m <sup>2</sup> ; - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 20°;
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1500m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem



	1KD/D (ul. Południowa).
--	-------------------------

## § 34.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZP/OS</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,0ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zieleni parkowej, rekreacji i obiektów sakralnych</b> (realizacja obiektów sportu i rekreacji wraz z niezbędnymi zabudowaniami i zagospodarowaniem).
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki, - zieleni urządzona.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi; możliwość urządzenia skweru publicznego z wyposażeniem w niezbędne urządzenia sportowo – rekreacyjne m.in.: - zaplecze sanitarno – technologiczne, - wodną strefę rekreacji, - tężnie, - ścieżki rowerowe;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna); -15,0m od linii rozgraniczających tereny dróg gminnych oznaczonych symbolem 1KD/D (ul. Południowa) i 2KD/D (ul. Łąkowa).
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki budowlanej, -powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55% powierzchni działki budowlanej, -max. intensywność zabudowy – 0,8, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m;
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno –, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 3000m <sup>2</sup> ;
b)	Minimalne fronty działek	- 20,0m;
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°±20°;
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 3000m <sup>2</sup> ;
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KD/D (ul. Południowa), 2KD/D (ul. Łąkowa) oraz z drogi gminnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna),
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu ZP/OS.

## § 35.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 16,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 1KD/D; z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; - 12,0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD/D; z wyjątkiem skrzyżowania drogi gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

## § 36.

Oznaczenie terenu		1WW
Powierzchnia		0,26ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - stacja uzdatniania wody (zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody);
	Przeznaczenie uzupełniające	- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 1WW znajduje się ujęcie wód podziemnych wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej o zasięgu $r = 10,0m$ , licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego. Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od drogi gminnej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna);
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 20%, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2, - minimalna intensywność zabudowy 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- max. 10,0m;
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połączenia dachowych do 40°.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m <sup>2</sup>
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej biegnącej wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna).

**§ 37.**

<b>1. Oznaczenie terenu</b>		<b>1E/K</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka/kanalizacja.</b> (teren infrastruktury – stacje transformatorowe oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci, a także przepompownia ścieków).
<b>2.</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu; - wysokość zabudowy – max. 15.0m.	

**DZIAŁ III.****Rozdział 1.****Przepisy końcowe**

**§ 38.** W obszarze niniejszego planu traci moc:

- 1) Uchwała Nr XII/72/99 Rady Gminy w Teresinie z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin;
- 2) Uchwała Nr XXIX/199/09 Rady Gminy Teresin z dnia 27 lutego 2009r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Teresin.

**§ 39.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/294/2021

Rady Gminy Teresin

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Granice – Obszar 1**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Granice – Obszar 1, w wyznaczonym terminie do dnia 15 marca 2021 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/294/2021

Rady Gminy Teresin

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębów Granice – Obszar 1, 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 2020 r. poz. 293 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 Granice – Obszar 1, należących do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod drogi publiczne gminne: 1KD/D (ul. Południowa) oraz 2KD/D (ul. Łąkowa). Plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z powyższych dróg (1KD/D i 2KD/D) oraz drogę gminną biegnącą wzdłuż zachodniej granicy planu (ul. Graniczna). Drogi objęte planem (ul. Południowa i ul. Łąkowa) są drogami już urządzonymi (drogi asfaltowe, wyposażone w infrastrukturę techniczną). Jedynymi kosztami związanymi z realizacją inwestycji dotyczących dróg publicznych będą narożne ścięcia (tzw. trójkąty widoczności) powyższych dróg.

2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących tzw. trójkątów widoczności, obejmują koszty wykupu oraz koszty ich urządzenia. Wykup przedmiotowego terenu, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym na wniosek właścicieli nieruchomości lub z urzędu – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.

3. Budowa drogi realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.

4. Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

**II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ**

1. Sieć wodociągowa – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci.

2. Sieć kanalizacji sanitarnej – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej.

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

1. Przez obszar niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne niskiego oraz średniego napięcia. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne SN, NN oraz dopuszcza zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji.

2. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu niskiego i średniego ciśnienia. Opuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

3. Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy  
**Bogdan Linard**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/294/2021

Rady Gminy Teresin

z dnia 23 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**