



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 22 września 2022 r.

Poz. 9812

UCHWAŁA NR LVIII/432/2022 RADY GMINY TERESIN

z dnia 19 sierpnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LVIII/306/18 Rady Gminy Teresin z dnia 18 czerwca 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, położone w północno - wschodniej części gminy Teresin. Teren opracowania położony jest pomiędzy drogą powiatową nr 4132W relacji Paprotnia- Kampinos, drogą gminną 380801W i drogą gminną nr 380804W. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 52 ha.

2. 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. Granica planu wyznaczona jest od północy, północno- wschodnią granicą drogi gminnej nr 380801W (stanowiącą w granicy obrębu Pawłowice działkę o nr ew. 179, w granicy obrębu SHRO Pawłowice dz. nr ew. 9) i dalej od południowego- wschodu, północno- zachodnią stroną drogi gminnej nr 380804W, a następnie od zachodu, wschodnią stroną drogi powiatowej (nr 4132W).

§ 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 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 graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy oraz w pasie technologicznym linii 220kV,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - f) pas technologiczny linii 220kV - obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej,
 - g) wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz obszaru ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.), wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) Obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) Obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obiektów w obszarze planu;
- 3) Terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa- ze względu na brak takich terenów i obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, o którym mowa w §1 uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy 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, 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 linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku 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** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;

- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.
- 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 4,5m w obie strony od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 13) **pas technologiczny linii 220kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar w sąsiedztwie linii 220kV (po 25m w obie strony od osi linii), na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w którym ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;
- 15) **budynek mieszkalno- usługowy** (w terenie oznaczonym symbolem MN/U) – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali użytkowych o dowolnej powierzchni całkowitej.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w §5 ust 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

§ 7. 1. Na rysunku Planu został wyznaczony teren o następującym przeznaczeniu podstawowym:

| | |
|-------------|---|
| MN | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, |
| MN/U | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, |
| R | tereny rolnicze, |
| RM | tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, |
| KDZp | teren komunikacji- teren poszerzenia drogi publicznej, klasy zbiorczej, |
| KDD | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, |
| KDDp | teren komunikacji - teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej. |

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ład przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i terenu 5MN oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub 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 przepisach szczegółowych.
- 4) Dopuszcza się w terenach MN i MN/U wysunięcie poza linię zabudowy: pilastrów, wykusy - max do szerokości 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 12. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) 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 nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe;

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a tereny MN/U i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem RM zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 15. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 16. 1. Wprowadza się:

- 1) Zwarty charakter zabudowy mieszkaniowej i usługowej przeciwdziałając jej rozproszeniu;
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;

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

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się zakaz zabudowy budynkami;

3. Ustala się w pasie technologicznym linii 220kV – w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;

4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m².

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogę publiczną, klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 4132W) oraz drogę publiczną klasy dojazdowej (nr 380801W), położoną w granicy planu i drogę publiczną klasy dojazdowej (nr 380804W) znajdującą się poza granicą planu oraz przez drogę 2KDD;
- 2) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0m;
- 3) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20.0m x20.0m;
- 4) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §35 - §37 niniejszej uchwały;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę publiczną, kategorii powiatowej klasy zbiorczej (nr 4132W), w kierunku północnym z Kampinosem, w kierunku południowym z drogą krajową nr 92 relacji Poznań- Warszawa.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych/ciężarowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenów w liczbie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) Na każde 30 miejsc postojowych przy obiektach usługowych przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących poza granicą planu (Ø160, Ø110) sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- Ø 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W terenach R dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- Ø160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø63mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych- Ø 200mm;

- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 22. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej średniego ciśnienia.
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø 110, Ø160) znajdującą się poza granicą planu oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 32mm;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

§ 27. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) Powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;

5) W terenach R i RM dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.

1. § 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) MN, MN/U, opłatę w wysokości 30%;
- 2) RM, R, KDD, KDDp, KDZp, opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

| | | |
|--------------------------|--|---|
| Oznaczenie terenu | | 1MN- 6MN |
| Powierzchnia | | 23 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w §5 ust 1 pkt. 10 w bryle budynku mieszkalnego. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a) W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, wzdłuż linii energetycznej 15kV, ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, b) W terenie 6MN dopuszcza się lokalizowanie budynku przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy przy zachowaniu przepisów odrębnych. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | Nieprzekraczalne linie zabudowy | -6,0m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu, -8,0m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej 1KDD i zbiorczej 1KDZp, 1KDDp zgodnie z rysunkiem planu, -8,0m od strony drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu oraz drogi powiatowej nr 4132W znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy - 0,4, -min. intensywność zabudowy - 0,01. |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy | -12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | -maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m. |
| d) | Geometria dachów | - dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe, |
| 3) | Zasady scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | Minimalna powierzchnia działki | 1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |
| b) | Minimalna szerokości frontu działki | 20,0m |
| c) | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90 ⁰ ± 20 ⁰ |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | 1000m ² |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KDZp i drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu, oraz drogi powiatowej nr 4132W znajdującej się poza granicą planu. |
| b) | Parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażach. Pozostałe zgodnie z §19. |

§ 31.

| | | |
|--------------------------|--|---|
| Oznaczenie terenu | | 1MN/U- 2MN/U |
| Powierzchnia | | 2,4 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 9 niniejszej uchwały. - budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a)możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego zgodnie z §5 ust.1 pkt.15, b)W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, wzdłuż linii energetycznej 15kV, ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | Nieprzekraczalne linie zabudowy | - 8,0m- od strony drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 4,0m od strony terenu oznaczonego symbolem 5MN. |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, -min. intensywność zabudowy – 0,01. |

| | | |
|-----------|--|--|
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy | - 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, i budynków mieszkalno-usługowych – 12,0m, - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m, - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m. |
| d) | Geometria dachów | -dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy mansardowe, |
| 3) | Zasady scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | Minimalna powierzchnia działki | 1200m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |
| b) | Minimalna szerokość frontu działki | 20,0m |
| c) | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90 ⁰ ± 2 ⁰ |
| 4) | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej | 1200m ² |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu. |
| b) | Parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażach. Pozostałe zgodnie z §19. |

§ 32.

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Oznaczenie terenu | | 1RM - 2RM |
| Powierzchnia | | 15,1 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| a) | przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. - zbiorniki wodne, inne obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w tym silosy, wiaty. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a) Zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska), z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 2DJP, b) zakaz nie dotyczy chowu lub hodowli koni, c) usługi agroturystyczne. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne, | -8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, od strony drogi gminnej nr 380804W znajdującej się |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, -6,0 od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu, |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | -maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% pow. działki budowlanej, -minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -min. intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy | max. – 12.0 m, |
| d) | geometria dachów | dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° |
| 3) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem: 1KDD i 2KDD. |

§ 33.

| | | |
|--------------------------|---|--|
| Oznaczenie terenu | | 1R |
| Powierzchnia | | 7,7ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające | Tereny rolnicze. Dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych dla rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a) Zakaz zabudowy budynkami. |

§ 34.

| | | |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Oznaczenie terenu | | 2R |
| Powierzchnia | | 1,37 ha |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | a) zabudowa zagrodowa, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi b) dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych: - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, -urządzenia budowlane, - zbiorniki wodne, inne obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w tym silosy, wiaty. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a) Zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska), z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 2DJP, b) Teren 2R w całości znajduje się w pasie technologicznym od linii 220kV. W pasie technologicznym linii 220kV- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego. |

| | | |
|-----------|--|---|
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu | |
| a) | linie zabudowy nieprzekraczalne, | -8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDZp oraz od drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu. |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej | -maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki budowlanej, -minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% pow. działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.15, - min. intensywność zabudowy – 0,01. |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy | max. wysokość budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym od linii 220kV – 4,0m |
| d) | geometria dachów | -dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° |
| 3) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem: 1KDZp oraz drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu. |

§ 35.

| Oznaczenie terenu | | 1KDZp |
|-------------------|--|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji - tereny poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | a)Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe; b)Zieleń. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | a)lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b)lokalizacja ścieżki rowerowej, |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. |
| 2) | szerokość w liniach rozgraniczających | 1KDZp - teren poszerzenia o szerokości w granicy planu od 0.0m do 3,5m- (całkowita planowana szerokość drogi 20,0m), wg rysunku planu, |

§ 36.

| Oznaczenie terenu | | 1KDD- 2KDD |
|-------------------|---------------------------------------|--|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | a)Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe, b)Zieleń. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | a)lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, z zachowaniem przepisów odrębnych. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, c) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. |

| | | |
|----|--|---|
| 2) | szerokość w liniach rozgraniczających | a)1KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 9,5m do 12,5m (całkowita planowana szerokość drogi od 12,0m do 12,5m,) z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; b)2KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; |
| 3) | Przekrój drogi | Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu. |

§ 37.

| Oznaczenie terenu | | 1KDDp |
|-------------------|--|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren komunikacji - teren części dróg publicznych, klasy dojazdowej. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | a)Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, b)Zieleń. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | a)lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, c)teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. |
| 2) | szerokość w liniach rozgraniczających | 1KDDp – teren części drogi, obejmuje narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; |

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe**

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/432/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 19 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna

I. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna zgłoszone zostały trzy uwagi, z czego jedna została uwzględniona w całości, natomiast dwie nie zostały uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin:

1. Dwie uwagi nie uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.5.2018 z dnia 23 marca 2022 roku:

1) Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 90/2 (obręb Maszna) pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Treść uwagi: „Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu na obszarze działki nr 90/2 w obrębie Maszna z terenu 5MN – (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na teren 1MN/U – (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej). Tak aby przeznaczenie działki nr 90/2 było takie same jak przeznaczenie działki nr 90/3, czyli – 1MN/U.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin: Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z zapisami SUiKZP. Działka leży w podstrefie MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej oraz podstawowych usług obsługujących obszar. Obecny projekt planu na terenie 5MN dopuszcza (zgodnie ze SUiKZP) usługi w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne. Natomiast wnioskowane przeznaczenie MN/U umożliwia wprowadzenie usług jak samodzielnego, wiodącego przeznaczenia, a nie jako dopuszczenia.

2) Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 90/5 (obręb Maszna) pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

Treść uwagi: „Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia terenu na obszarze działki nr 90/5 w obrębie Maszna z terenu 5MN – (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) na teren 1MN/U – (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej). Tak aby przeznaczenie działki nr 90/5 było takie same jak przeznaczenie działki nr 90/3, czyli – 1MN/U.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin: Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z zapisami SUiKZP. Działka leży w podstrefie MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy rekreacyjnej oraz podstawowych usług obsługujących obszar. Obecny projekt planu na terenie 5MN dopuszcza (zgodnie ze SUiKZP) usługi w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne. Natomiast wnioskowane przeznaczenie MN/U umożliwia wprowadzenie usług jak samodzielnego, wiodącego przeznaczenia, a nie jako dopuszczenia.

II. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 90/2 (obręb Maszna) pod zabudowę mieszkaniową i usługową **nie została uwzględniona.**

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 90/5 (obręb Maszna) pod zabudowę mieszkaniową i usługową **nie została uwzględniona.**

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/432/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 19 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, 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 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

1. Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych gminnych dotyczą terenów przeznaczonych pod tereny komunikacji:

- teren drogi publicznej, klasy dojazdowej oznaczony symbolem 2KDD i częściowo 1KDD,;
- teren części dróg publicznych, klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDDp.

2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolami 2KDD, 1KDDp i częściowo 1KDD obejmują koszty wykupu oraz koszty urządzenia przedmiotowych dróg. Wykup wyższej opisanego terenu odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem którego ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.

3. Budowa dróg (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.

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** – Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących poza granicą planu (Ø160, Ø110) sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- Ø 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu. Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. W terenach R dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – w obszarze objętym niniejszym planem miejscowym nie przebiega istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- Ø160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø63mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych. Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do projektowanej kanalizacji sanitarnej.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

1. Przez obszar niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne niskiego, średniego i wysokiego napięcia. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną. Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach planu brak jest sieć gazowej średniego ciśnienia. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø 110, Ø160) znajdującą się poza granicą planu oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 32mm. Dopuszcza 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 LVIII/432/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 19 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę