



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 21 kwietnia 2023 r.

Poz. 4998

UCHWAŁA NR LXIX/507/2023 RADY GMINY TERESIN

z dnia 17 marca 2023 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO GAJ.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LI/390/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 lutego 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj, 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 ewidencyjnego Gaj, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki o nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49 położone w obrębie Gaj o łącznej powierzchni ok. 13,43ha, oznaczone na załączniku graficznym nr 1.

2. Granice dla części obrębu Gaj stanowią granice administracyjne działek o nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49.

3. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 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 ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub 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 energetycznej 110kV,
 - f) wymiarowanie w metrach,
 - g) klasa przeznaczenia terenu – określona symbolem cyfrowym i literowym.
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
- 3) 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 działki nr ew. 41/2, 42/4 oraz części działek o nr ew. 42/2, 43/4, 44, 45, 46 i 49 położone w obrębie Gaj w gminie Teresin, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **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) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 7) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – teren położony w sąsiedztwie linii wysokiego napięcia (po 18,0m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.
- 8) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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. 1. W planie zostały wyznaczone tereny o następujących klasach przeznaczenia:

UH-UL-P	teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji;
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
KDL	teren drogi lokalnej.

2. W ramach przeznaczenia terenów o symbolu UH-UL-P i MN dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

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

§ 8. **Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowo – produkcyjnej oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy, pilastrów – max. do szerokości 1,50m.

§ 9. **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.**

§ 10. 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.**

§ 11. 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 inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie UH-UL-P dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 12. W zakresie 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 niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

2. W przypadku działań inwestycyjnych 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: Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 14. W zakresie ochrony i wzbogacania 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.

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

Rozdział 6.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 16. 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.

3. Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenie UH-UL-P na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu, jak i w obrębie planu w tym od terenu MN.

Rozdział 7.

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

§ 17. 1. Na rysunku planu zostały wskazane tereny zdrenowane. W przypadku działań inwestycyjnych w ich obszarach, urządzenia melioracji należy przebudować lub zlikwidować, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18. 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 od północy poprzez działkę nr ew. 40/2 o drogę gminną, a od południa o drogę powiatową nr 3827W klasy lokalnej, która łączy się z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego), powiązaną z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska).

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 3827W oraz drogę powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego).

3. Ustalenie dotyczący parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych według następujących wskaźników:
 - 1) dla obiektów produkcyjnych – min. 1 stanowisko postojowe na 5 zatrudnionych na jednej zmianie;
 - 2) dla składów i magazynów – min. 1 stanowisko postojowe na każde 8000m² powierzchni użytkowej;
 - 3) dla zabudowy usługowej (w tym biurowo- administracyjnej) – min. 2 stanowiska postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej.
- 2) Ustala się dla magazynów i składów oraz budynków produkcyjnych – min. 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego na 5000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych.
- 3) 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 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej (ø110) i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych ø40;
- 3) Ustala się możliwość zaopatrzenia w wodę dla potrzeb produkcji z indywidualnych ujęć;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych:
 - sieci kanalizacji grawitacyjnej ø90mm,
 - sieci kanalizacji tłocznej ø50mm;
- 5) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do gruntu lub zbiorników odparowujących z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 7) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych lub kanałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;

8) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w obrębie Teresin Gaj 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 budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenie oznaczonym symbolem 1UH-UL-P bez ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

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

§ 23. 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.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenie oznaczonym symbolem 1UH-UL-P bez ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26. 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 11.

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

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

- 1) UH-UL-P, MN 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.

§ 28.

Oznaczenie terenu		1UH-UL-P
Powierzchnia		13,10ha
1.	Przeznaczenie - nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji.
	Przeznaczenie uzupełniające	KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
	Przeznaczenie wykluczające	PR – teren przemysłu portowego; PEW – teren elektrowni wiatrowej;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi; obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z §16 ust. 3 oraz rysunkiem planu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-20,0m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej poza granicami planu oraz od terenu oznaczonego symbolem 1MN; -10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi, biegnącej wzdłuż południowej granicy planu, oznaczonej symbolem 1KDL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%, -powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2,0, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m;
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz 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	2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §18 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów UH-UL-P.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1MN
Powierzchnia		0,08ha
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-4,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1UH-UL-P.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, -powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12.0 w tym: -budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, -budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno –, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	800m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz 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	800m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu poprzez działkę nr ew. 40/2 z drogi publicznej.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 18 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie – nazwa klasy	
1)	Przeznaczenie	Teren drogi lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje 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	- od 12m do 12,5m dla terenu drogi w granicach planu oznaczonego symbolem 1KDL (całkowita szerokość drogi od 15,0m do 20,0m).

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

§ 31. W obszarze niniejszego planu traci moc:

- Uchwała Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002r.;
- Uchwała Nr IV/16/06 Rady Gminy Teresin z dnia 31 marca 2006r.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBJEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU EWIDENCYJNEGO GAJ RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXIX/507/2023 Rady Gminy Teresin z dnia 17 marca 2023r.
skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- ▲▲▲▲▲ nieprzeznaczone linie zabudowy
- ▲▲▲▲▲ nieprzeznaczone linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- ▨ obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy szkliz linii energetycznej 110kV
- 10.0 wymiarowanie w metrach
- UH-UL-P teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL teren drogi lokalnej

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

- U/P oznaczenie terenów spełniających w obszarach MPZP

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN

- granica obszaru objętego planem
- 1U1 obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny i możliwość rozwoju obs. zagrodowej i mieszkalnej
- MU2 obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami użyteczności publicznej i czyszczeniem zbrojowego oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczenie ewentualnych zalesień.
- R obszary produkcji rolnej położone w kompleksach zrymnych gleb
- L obszary lasów do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu

skala liniowa

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000 roku/dz. 21. Układ wysokościowy PZ-EVRS/2007-AH.
Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjęłym do Państwowego zasobu zgodnie z licencją PODGiK nr GN 6642.612.2022.1428.P.

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO
MAZOWSZE ZACHODNIE**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY
mgr inż. Jacek Jędrzak
mgr inż. Jacek Jędrzak
mgr inż. Jacek Jędrzak
mgr inż. Jacek Jędrzak
mgr inż. arch. Kinga Sobolewska-Puchala

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIX/507/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 17 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Gaj, w wyznaczonych terminach (tj. do dnia 15 listopada 2022 r. oraz do dnia 20 stycznia 2023 roku) nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIX/507/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 17 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębów ewidencyjnych Gaj, 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 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 ewidencyjnych Gaj, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza przeznaczenia w zakresie dróg publicznych gminnych. Wyznaczone w planie przeznaczone pod teren drogi lokalnej (symbol 1KDL) dotyczy drogi powiatowej. W związku z powyższym nie określa się sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i zasad jej finansowania, gdyż z uwagi na kategorię drogi (droga powiatowa) nie należy to do zadań własnych gminy.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

1. **Sieć wodociągowa** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej (ø110). Do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć. Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci (min. średnica nowobudowanych sieci wodociągowych - ø40 mm). Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych: sieci kanalizacji grawitacyjnej ø 90mm, sieci kanalizacji tłocznej ø 50mm.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

1. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne SN, NN oraz dopuszcza budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

2. Plan miejscowy ustala się, że obszar opracowania winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm z zakresu prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń. 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 LXIX/507/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 17 marca 2023 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