

Teresin, 5 listopada 2014 r.

OBWIESZCZENIE

o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin i możliwościach zapoznania się z jego treścią

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.) Wójt Gminy Teresin informuje o przyjęciu

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin
Gminy Teresin**

Uchwałą Nr LI/352/2014 Rady Gminy Teresin z dnia 31 października 2014 r.

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

Z KR WÓJTA

(mgr Krzysztof Cierpis-Przysucha)
SEKRETARZ GMINY


Teresin, 14 października 2014 r.

GKP 7321/2/04

Rozstrzygnięcia dotyczące uwag i wniosków zgłoszonych do dokumentacji w związku z przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin.

Zgodnie z art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.), wójt gminy rozpatruje uwagi i wnioski wniesione do dokumentacji w związku z przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie składania uwag i wniosków, wskazanym w art. 39, ust. 1, pkt. 4, do dokumentacji, w związku z przeprowadzaną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin, nie wniesiono uwag i wniosków.

WÓJT

mgr Marek Olechowski

Uzasadnienie przyjętego dokumentu w związku z udziałem społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elźbietów, gmina Teresin.

Zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.), do przyjętego dokumentu dołącza się uzasadnienie zawierające informację o udziale społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elźbietów, gmina Teresin oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

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

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 sierpnia 2014 r. do dnia 18 września 2014 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 13 października 2014 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

WÓJT

mar Marcin Niechowski

Podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin.

Zakres podsumowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin, określono na podstawie art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.).

1. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów w Gminie Teresin miała na celu analizę i ocenę oddziaływania na środowisko ustaleń Planu. W analizach uwzględniano ustalenia dotyczące terenów o przeznaczeniu wskazanym w Planie, przyjętych w Planie wymogów w zakresie stopnia i jakości zabudowy, rozwiązań służących obsłudze terenu w zakresie dróg i mediów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Prognoza została sporządzona zgodnie z przepisami prawa w zakresie ocen oddziaływania na środowisko oraz w oparciu o metodę, która można przedstawić jako kolejne etapy prac: rozpoznanie środowiska, rozpoznanie, w jaki sposób ustalenia Planu mogą oddziaływać na środowisko (pozytywnie lub negatywnie), szczegółowa analiza i ocena negatywnych oddziaływań, rozpoznanie jak w Planie realizowane są cele ochrony środowiska, podsumowanie analiz ze wskazaniem działań minimalizujących negatywne oddziaływanie oraz propozycji sposobów monitorowania skutków ustaleń Planu.

Na analizowanym terenie dominuje użytkowanie rolnicze, występuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa oraz znajduje się zakład produkcyjny Bakoma S.A., którego teren wyłączony jest z Planu. Środowisko na analizowanym terenie zależne od występującego zagospodarowania jest przekształcone przez człowieka. Na terenie Planu nie występują lasy, ale teren sąsiaduje z kompleksem leśnym, stosunkowo niewysoki jest stopień zadrzewień, choć stwierdzono występowanie zarośli śródpolnych stanowiących dogodne miejsce gniazdowania ptaków. Cenne na analizowanym terenie są gleby chronione dla produkcji rolnej - II i III klasy bonitacyjnej, których zasięg obejmuje niemal cały teren. Wrażliwym na zmiany elementem środowiska jest środowisko gruntowo-wodne z rzeką Pisią (poza Planem), płytko występującymi wodami gruntowymi i siecią melioracyjną.

Istotny problem środowiska na analizowanym terenie oprócz wrażliwych i wymagających ochrony elementów związany jest z planowanym Portem Lotniczym Sochaczew-Bielice, oddalonym zaledwie o 2 km od terenu Planu.

Po przeprowadzeniu analiz, zgodnie z wyżej wymienionymi etapami stwierdzono, że:
- znacząco na środowisko będą oddziaływały tereny usługowo-produkcyjne oznaczone w Planie symbolem UP oraz drogi obsługujące te tereny, gdyż spowodują zajęcie i uszczelnienie powierzchni ziemi aktualnie czynnej biologicznie, zajęcie zasięgów gleb chronionych dla produkcji rolnej oraz wyraźną zmianę krajobrazu z otwartego na zurbanizowany,

- efektem zajęcia powierzchni terenu i całkowitej zmiany krajobrazu będą zmiany w mikroklimacie na analizowanym terenie, zmiany stosunków wodnych oraz opuszczenie analizowanego terenu przez ptaki krajobrazu rolniczego,
- ustalenia Planu nie wpłyną negatywnie na obszary i obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody,
- ustalenia Planu nie wiążą się z oddziaływaniami o zasięgu transgranicznym.

W Planie uwzględniono rozwiązania łagodzące negatywne skutki zmian w środowisku, które będą efektem realizacji Planu. Wprowadzono szereg ustaleń regulujących gospodarkę wodno-ściekową, gospodarkę odpadami, minimalne powierzchnie biologicznie czynne na poszczególnych terenach, zieleń izolacyjną pomiędzy terenami usługowo-produkcyjnymi i zabudową mieszkaniową. Uwzględnienie w opracowaniu Planu tych problemów ochrony środowiska oraz uwzględnienie w Planie propozycji zapisów wynikających z przygotowania Prognozy sprawiło, że w Prognozie nie zaproponowano dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań. Nie było także potrzeby wskazywania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie, ponieważ Plan nie będzie wpływał na cele i przedmiot ochrony obszarów chronionych w ramach Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 oraz integralność jakiegokolwiek obszaru Natura 2000.

2. Opinie właściwych organów.

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

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

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 4 listopada 2009 r., znak: RDOŚ-14-WOOS-I-DC-7041-1574/09, zaopiniował ww. plan pozytywnie bez uwag. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 11 lutego 2010 r., znak: ZNS.711-9/10. zaopiniował ww. plan pozytywnie bez uwag.

3. Zgłoszone uwagi i wnioski.

Spółeczeństwo gminy Teresin miało możliwość zapoznania się z dokumentami, tj. projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin oraz prognozą oddziaływania na środowisko w/w projektu planu.

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

Przedmiotowy projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 sierpnia 2014 r. do dnia 18 września 2014 r. W ustawowym terminie od dnia ukazania się obwieszczenia, tj. do dnia 13 października 2014 r., zainteresowani mogli składać uwagi. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi w przedmiotowej sprawie.

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

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


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

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

Najistotniejszym oddziaływaniem ustaleń planu jest zmiana stosunków wodnych na analizowanym terenie. Skutki realizacji projektu planu w tym zakresie można będzie ocenić poprzez:

- analizę skutków przebudowy sieci melioracyjnej i ocenę jej stanu,
- obserwacje odbiorników spływów opadowych (rowy melioracyjne, Pisia),
- badania jakości wód rzeki Pisi.

Analizy, obserwacje i badania powinny być prowadzone na podstawie inwentaryzacji w terenie, dokumentów dotyczących poszczególnych obiektów powstających i funkcjonujących na analizowanym terenie oraz we współpracy z właściwymi służbami ochrony środowiska i zarządzającymi siecią melioracyjną i wodami powierzchniowymi.

WÓJT

mar Marcin Michowski

**UCHWAŁA NR LI/352/2014
RADY GMINY TERESIN**

z dnia 31 października 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz Uchwały Nr IV/24/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin oraz Uchwały Nr XXX/231/2013 Rady Gminy Teresin z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/24/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin, stwierdzając zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, zatwierdzonego Uchwałą Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm., Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin, dla trzech fragmentów wsi Elżbietów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1A, 1B, 1C do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 1A, 1B i 1C do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

- 5) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 6) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;
- 7) siedlisko rolnicze – należy przez to rozumieć wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego zabudowę budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, garażowymi, inwentarskimi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 8) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) **symbol UP** – tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa, handlowa, gastronomiczna (z wyłączeniem pozostałych usług użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych), magazynowa oraz składowa, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną);
- 2) **symbol R** – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć istniejące grunty rolne pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością realizacji nowych siedlisk rolniczych, z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 3) **symbol ZC** – teren cmentarza (nieczynny);
- 4) **symbol KDp** – teren pod poszerzenie istniejących dróg publicznych;
- 5) **symbol WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1A, 1B, 1C do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać w sposób zorganizowany na zapleczu działek budowlanych;
- 2) ogrodzenia frontowe działek budowlanych o maksymalnej wysokości 1,9 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 40 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych prefabrykowanych;
- 3) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5 m²;

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

- 1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
- 4) ustala się min. odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowu o symbolu WS;
- 5) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

6) należy dążyć do maksymalnej ochrony wartościowego drzewostanu oraz przydrożnych czystni.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej, w związku z powyższym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

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

1. Ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg, granic obszarów objętych planem obowiązuje wg nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości 5,0m, 8,0m, 10,0m, 12,0m i 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu WS – 5,0m;
- 3) obszar objęty niniejszym planem znajduje się w zasięgu nieprzekraczalnych powierzchni ograniczających wysokości zabudowy obiektów budowlanych i naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Sochaczew;
- 4) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia rysunku stanowią inaczej.

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

1) tereny o symbolu 1UP, 2UP, 3UP, 4UP:

- a) przeznaczenie – tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - maksymalna wysokość budynków 40,0m, natomiast budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m,
 - dopuszcza się maksymalną wysokość 40,0m od poziomu terenu dla urządzeń i obiektów towarzyszących (typu komin itp.) obiektom produkcyjnym, usługowym, składowym i magazynowym,
 - powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.6,
 - dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^o,
 - na terenie 4UP w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 400kV obowiązują ustalenia § 14 ust.5 pkt 4,
 - teren o symbolu 3UP jest częściowo zmeliorowany zgodnie z rysunkami planu;

2) teren o symbolu R:

- a) przeznaczenie – teren rolniczy,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
 - maksymalna wysokość budynków - 10,0m,
 - powierzchnia zabudowy max 20% powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.2,

- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰, natomiast pozostałych budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30⁰,

- w/w teren jest częściowo zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu;

3) teren o symbolu ZC:

a) przeznaczenie – teren cmentarza (nieczynny),

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący nieczynny cmentarz,
- ustala się zakaz nowych pochówków,
- zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) teren o symbolu 1KDp:

a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej występujących poza obszarem niniejszego planu - droga powiatowa nr 3827W,
- teren o szerokości zmiennej do 4,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) teren o symbolu 2KDp:

a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- poszerzenie pod trójkąt widoczności o wymiarach 5m x 5m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

6) teren o symbolu WS:

a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się przekrycie cieków wodnych, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu dopuszcza się scalanie i podział oraz ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nowe działki tworzone w wyniku scalania i podziału:

- 1) dla zabudowy usługowej – min. szerokość frontu działki 25,0m i min. powierzchnia 1500,0 m²;
- 2) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – min. szerokość frontu działki 30,0m i min. powierzchnia 2000,0 m²;

2. Kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45⁰ - 135⁰.

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

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

1. Komunikacja.

- 1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne przyległe do planu (droga powiatowa nr 3827W, drogi gminne nr 380815W, 380816W, 380814W), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy,
- 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o min. szerokości 8,0m,
 - b) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu;
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości minimum: 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, produkcyjnego lub 10 msc/50 zatrudnionych, z czego nie mniej niż jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;
- 2) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
- 3) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy, przełożenia (zmiany przebiegu) lub likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu;
- 4) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 3 ustala się maksymalną wysokość 30,0m od poziomu terenu dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
- 2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:

- 1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają czyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
- 3) odprowadzanie wód opadowych i wód roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 200mm;
- 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) przy projektowaniu nowych linii elektroenergetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV obejmujący pas terenu po 36,0m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 36,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi.

6. Telekomunikacja:

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

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm, lub z innych źródeł;
- 2) ustala się, że obszar objęty niniejszym planem winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np.: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.);
- 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18. Niniejsza uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Teresin.

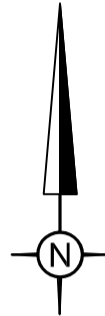


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN DLA OBRĘBU ELŻBIETÓW

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1A do uchwały nr Rady Gminy Teresin z dnia

skala 1: 2000



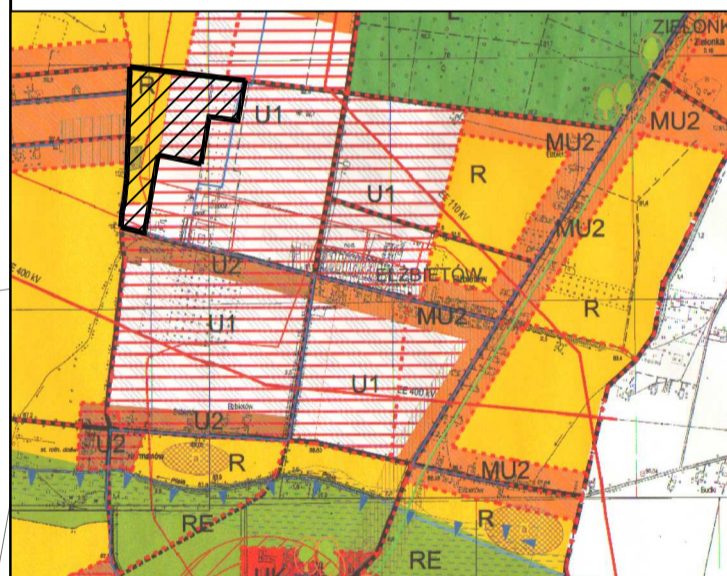
OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granicę obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	odległości elementów zagospodarowania zmiernowane w metrach na rysunku
	UP tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów
	ZC teren cmentarza (nieczynny)
	R teren rolniczy
	WS tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	KDp tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	teren zmierzony
	linie określające tereny dróg publicznych poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



	granicę obszaru objętego planem
	obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny z możliwością rozbud. zabud. zagrodowej i mieszkaniowej
	obszary rolne w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej
	tereny cmentarzy

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

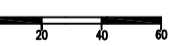
SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY TERESIN

WYKONAWCA: MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mireckiego 56

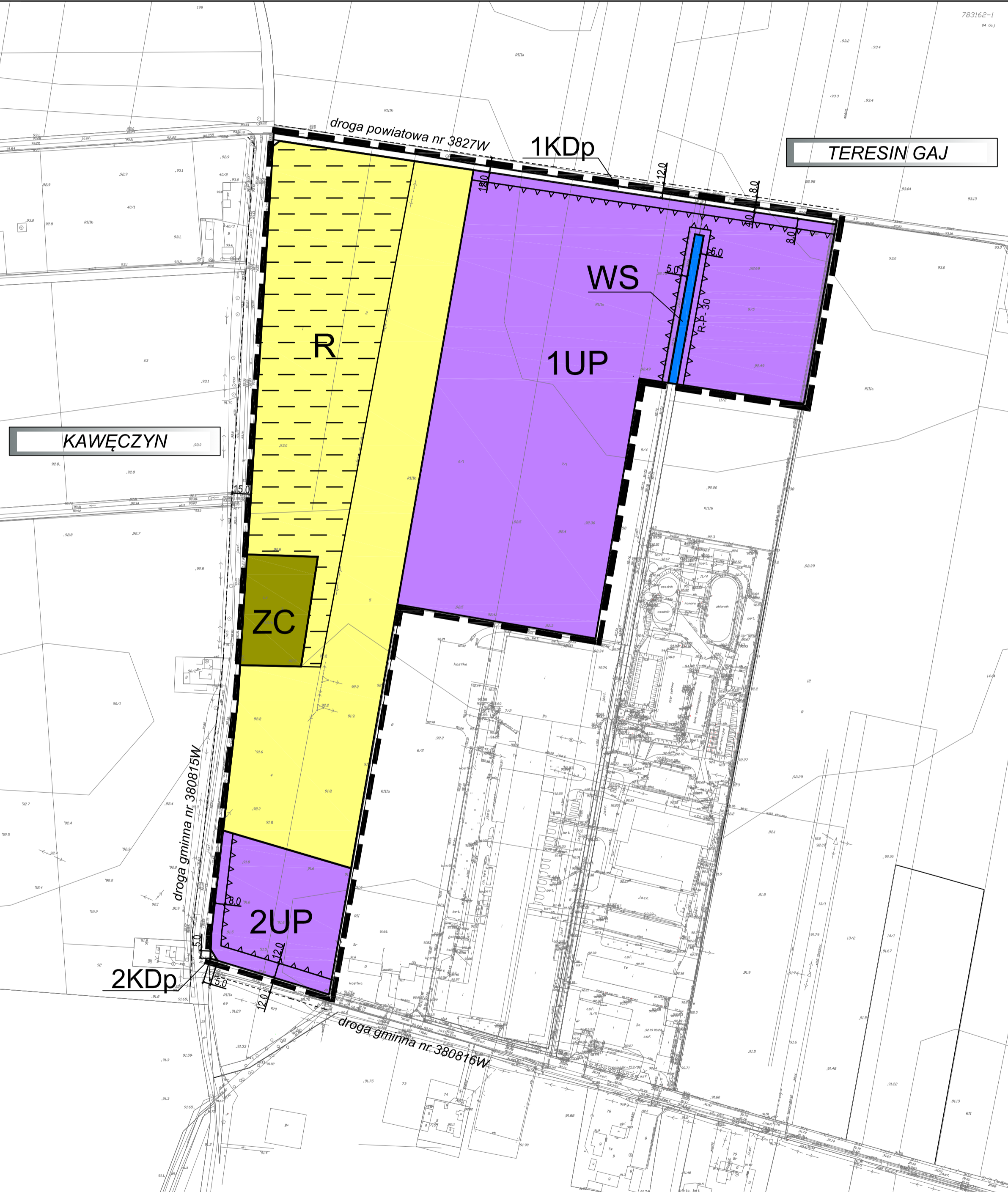
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
inż. Aneta Czuba
techn. bud. Andrzej Zawadzki

skala liniowa 1:2000



PAŹDZIERNIK 2014r.



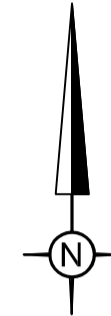


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN DLA OBRĘBU ELŻBIETÓW

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1B do uchwały nr Rady Gminy Teresin z dnia

skala 1: 2000



OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

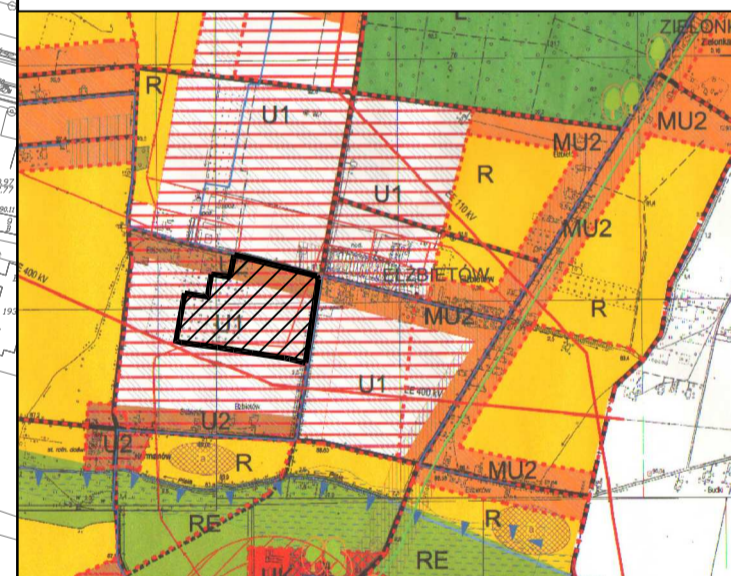
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- odległości elementów zagospodarowania zmiernowane w metrach na rysunku

- UP tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- teren zmierzony
- linie określające tereny dróg publicznych poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



- granice obszaru objętego planem
- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny z możliwością rozbud. zabud. zagrodowej i mieszkaniowej
- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych, usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością nowej zabudowy mieszkaniowej

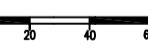
Niniejsze opracowanie wykonano na materiałach zgromadzonych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Sochaczewie (w Państwowym Zasadzie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY TERESIN

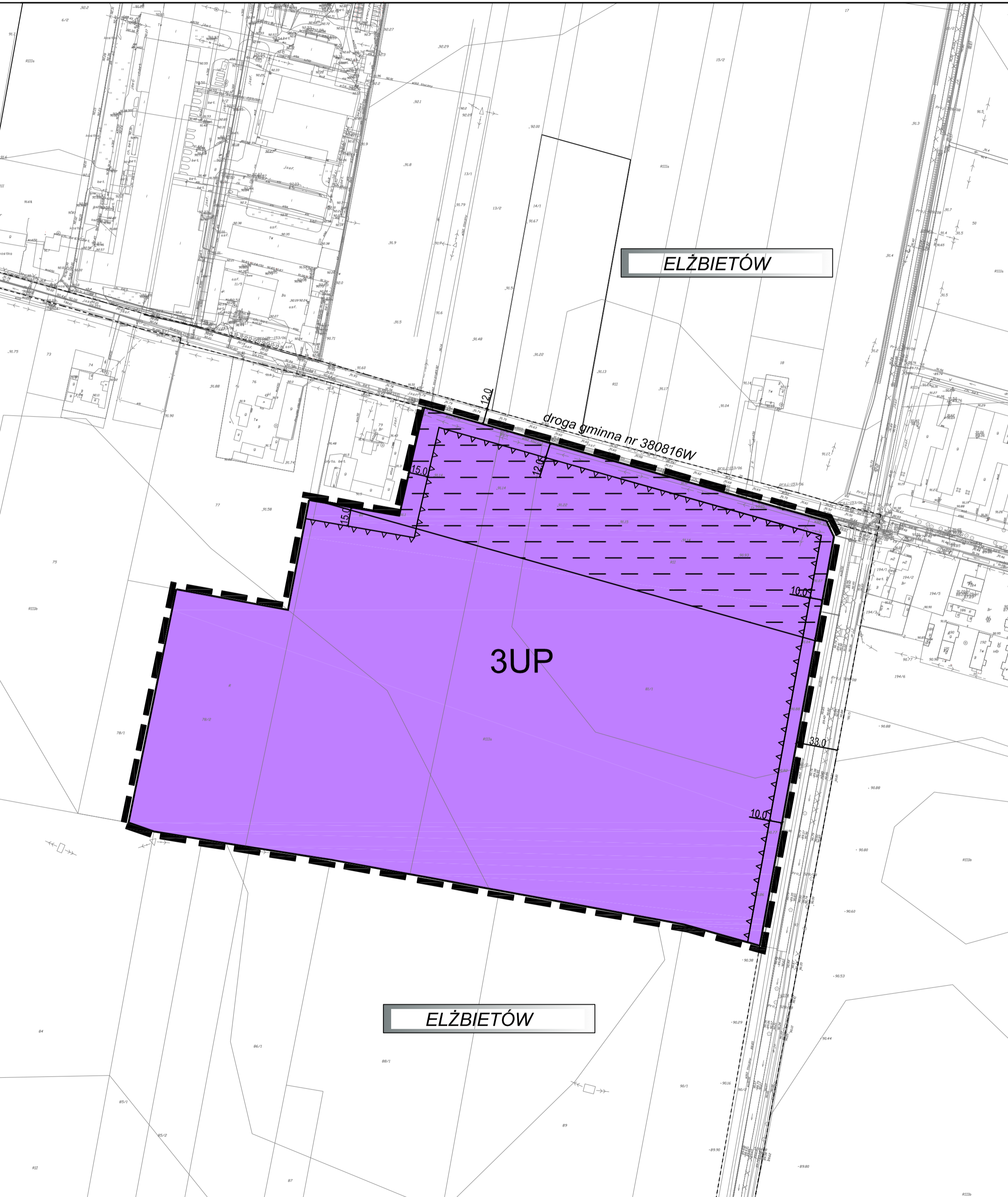
WYKONAWCA: MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mireckiego 56

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak
inż. Aneta Czuba
techn. bud. Andrzej Zawadzki

skala liniowa (1:2000)



PAŹDZIERNIK 2014r.



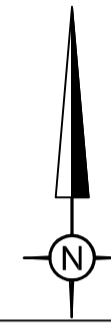


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN DLA OBRĘBU ELŻBIETÓW

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1C do uchwały nrRady Gminy Teresin z dnia

skala 1: 2000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

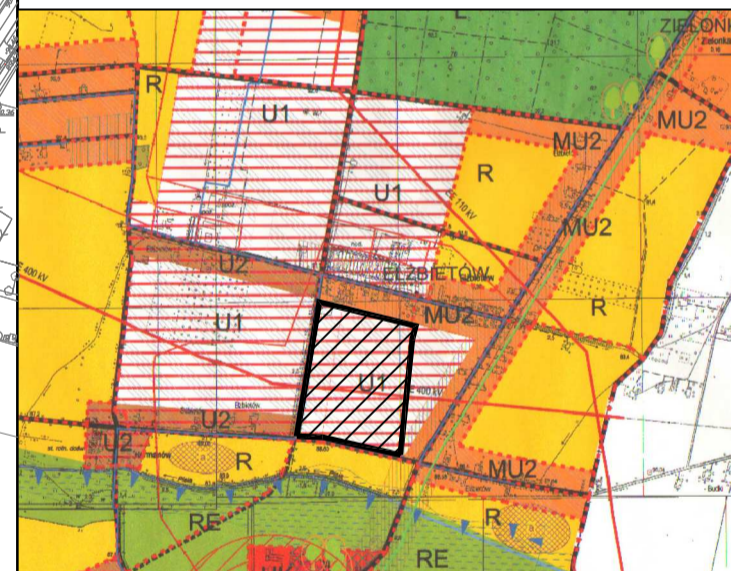
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲▲▲▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ← 10.0 odległości elementów zagospodarowania zmiarowane w metrach na rysunku

UP tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ▨ linia elektroenergetyczna WN wraz z zasięgiem oddziaływania
- - - linie określające tereny dróg publicznych poza obszarem planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



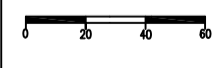
- ▨ granice obszaru objętego planem
- ▨ obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składowe i magazynowe z możliwością rozwoju zabud. zagrodowej i mieszkaniowej
- ▨ obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz zlokalizowanymi obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej, ujęcie terenów ewentualnych obiektów

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

SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY TERESIN
WYKONAWCA: MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrdów, ul. Mireckiego 56
mgr inż. arch. Małgorzata Walczak

AUTORZY: mgr inż. arch. Małgorzata Walczak (upr. arch. 1414799) B.01.01.01.022
inż. Aneta Czuba
techn. bud. Anetżej Zawadzki

skala liniowa (1:2000)



PAŹDZIERNIK 2014r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/352/2014
Rady Gminy Teresin
z dnia 31 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin, w wyznaczonym terminie do dnia 13 października 2014 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elźbietów, gmina Teresin należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 467 z póź. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elźbietów, gmina Teresin należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczonego pod poszerzenie istniejących dróg publicznych oznaczony symbolem 2KDp.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczącej drogi publicznej wymienionej w pkt. 1 obejmują koszty podziału, wykupu oraz urządzenia drogi.
- 3) Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) Sieć wodociągowa – w terenie objętym niniejszym planem miejscowym przebiega sieć wodociągowa przeprowadzona częściowo w drodze gminnej nr 380816W, częściowo w drodze gminnej – działce oznaczonej numerem 199 w obrębie Elźbietów oraz częściowo w gruntach stanowiących własność prywatną. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w terenie objętym planem nie przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie obszar objęty planem miejscowym nie jest położony w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala, że ścieki komunalne będą odprowadzane do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej rozbudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN, SN i WN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN).
- 2) W części obszaru niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się istniejąca sieć gazu ziemnego średniego ciśnienia. Plan miejscowy ustala zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego.
- 3) Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

Uzasadnienie

Uchwały Nr Rady Gminy Teresin z dnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) **zadania własne gminy obejmują sprawy ładu przestrzennego. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy** (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin został zainicjowany Uchwałą Nr IV/24/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów, gmina Teresin. Z uwagi na planowany rozwój terenów inwestycyjnych w części obrębu Elżbietów oraz przedłużające się prace planistyczne Rada Gminy Teresin podjęła Uchwałę Nr XXX/231/2013 z dnia 1 marca 2013 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/24/04 Rady Gminy Teresin z dnia 15 kwietnia 2004 r., która pozwoliła na wydzielenie dwóch odrębnych obszarów, w granicach których miały zostać sporządzone i uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty opracowaniem składa się z trzech mniejszych obszarów części obrębu Elżbietów. Na obszar wskazany na załączniku nr 1A składają się działki oznaczone numerami 1, 2, 3, 4, 5, 6/1, 7/1, cz. 9/4 oraz 9/5 położone w obrębie Elżbietów, w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu produkcyjnego oraz drogi gminnej nr 380815W i drogi powiatowej nr 3827W. Na obszar wskazany na załączniku nr 1B i 1C składają się działki oznaczone numerami 80 i 81/1 oraz część działki 78/2 a także działka 111, położone w obrębie Elżbietów przy nowowypudowanej drodze gminnej scalającej tereny inwestycyjne. Łączna powierzchnia całkowita obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 55 ha.

Przedmiotowy miejscowy plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze gminy Teresin. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady i warunki kształtowania na nich zabudowy. Jako akt prawa miejscowego jest najważniejszym narzędziem kreującym przestrzeń na obszarze gminy. Ustalenia zawarte obowiązkowo w planie miejscowym narzuca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dodatkowo uszczegóławia je Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Plan miejscowy spełnia oczekiwania estetyczne, ekonomiczne, zdrowotne czy ekologiczne, przede wszystkim właścicieli i inwestorów oraz daje jasność w zakresie możliwości zagospodarowania poszczególnych działek.

Obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod tereny:

- tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów (symbol UP) – 47,0991 ha;
- teren cmentarza (symbol ZC) – 0,4561 ha;
- tereny rolnicze (symbol R) – 6,7423 ha;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych (symbol WS) – 0,0836 ha;
- tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych (symbol KDp) – 0,2099 ha.

Procedura sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 sierpnia 2014 r. do dnia 18 września 2014 r. W wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 13 października 2014 r., do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Teresin przedstawia Radzie Gminy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Elżbietów,

gmina Teresin wraz z następującymi załącznikami:

- załącznik nr 1A, 1B, 1C - rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
- załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Teresin dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego,
- załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zasad ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Teresin stwierdziła, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

W związku z ustawową powinnością gminy w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na jej terenie oraz wnioskami właścicieli o przeznaczeniu działek m.in. na cele mieszkaniowe i usługowe, sporządzenie oraz uchwalenie miejscowego planu jest uzasadnione. Racjonalne zagospodarowanie przestrzeni nabiera szczególnego znaczenia na obszarach wiejskich, których szansą jest rozwój wielofunkcyjny, generujący wprowadzanie szeregu różnych funkcji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, poprzez swoje ustalenia, wydaje się być jedynym narzędziem mającym wpływ na odpowiedni kształt gminy Teresin.