

**UCHWAŁA NR LI/389/2022**  
**RADY GMINY TERESIN**

z dnia 28 lutego 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 741 z późn. zm.), Uchwały Nr XVII/151/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 grudnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment obrębu Teresin Gaj położony w centralnej części Gminy Teresin w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) na południe od terenu PKP, o łącznej powierzchni ok. 10,2758ha.

2. Granica obszaru planu przebiega wschodnią, południową i zachodnią granicą działki o nr ew. 138/50, zachodnią granicą działki o nr ew. 378/2, zachodnią i północno – wschodnią granicą działki nr ew. 138/48, północno – wschodnimi granicami działek o nr ew.: 138/40, 337, 353, 354, 355, 356, 357, północno – wschodnią i wschodnią granicą działki nr ew. 358, wschodnią granicą działki nr ew. 368 i 369, północną i wschodnią granicą działki nr ew. 370, wschodnią i południową granicą działki nr ew. 371, południowymi granicami działek nr ew.: 359, 377, 376, 375, 374, 373, 352, 335, 334.

3. 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 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.
- 5) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) strefa wskazana do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
  - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

- 2) oznaczenia informacji niestanowiących ustaleń planu;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku 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 występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący fragment obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik 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 linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie 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** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 11) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 70% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 12) **budynku w zabudowie bliźniaczej** - należy przez to rozumieć budynek składający się z dwóch, niezależnych lokali połączony segmentowo przy zastosowaniu dwóch ścian szczytowych, postawionych na niezależnych, oddzielnych ławach fundamentowych - oddylatowanych od siebie.

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. 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. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

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

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>P/U</b>	tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej,
<b>MN</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>WS</b>	tereny wód powierzchniowych śródlądowych – fragment rowu melioracyjnego będącego w ewidencji melioracji wodnych,
<b>KD/D</b>	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

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

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy - max do szerokości 1.50 m;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię 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.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że na terenach o symbolu MN kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej, na terenie o symbolu 1P/U – równoległe lub prostopadle do drogi gminnej (Trakt św. Jana Pawła II);
- 2) Na terenach o symbolu MN ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni, czerni i szarości;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 4) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

**Rozdział 4.**  
**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

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

- 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) terenu 1P/U, dla którego dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

4. Plan zakazuje lokalizacji zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **§ 11. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

1) Ustala się, że prace melioracyjne i ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

2) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

3) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rowem, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;

4) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

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

**§ 13. W zakresie ochrony przed hałasem:** W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

### **Rozdział 5.**

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

**§ 14. 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, z dominacją zieleni wysokiej.

3. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową/ produkcyjną), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

4. Ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

### **Rozdział 6.**

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

**§ 15. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

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

### **Rozdział 7.**

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

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się zakaz budowy budynków.

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogę gminną nr 380836W, klasy zbiorczej przylegającą do zachodniej granicy planu - Trakt św. Jana Pawła II oraz istniejące drogi publiczne, kategorii gminnej, klasy dojazdowej o symbolu 1KD/D – 4KD/D.
- 2) Ustala się, że do obsługi terenu o symbolu 1P/U można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0 m;
- 3) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku połączenia należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m;
- 4) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §32 niniejszej uchwały.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Obszar planu połączony jest w kierunku północnym za pośrednictwem drogi klasy zbiorczej (droga gminna nr 380836W - Trakt św. Jana Pawła II) bezpośrednio przylegającej do granic obszaru objętego planem z drogą powiatową nr 3848W (Al. XX - lecia), dalej z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa – Poznań oraz w kierunku południowym poprzez drogę gminną nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) i drogi powiatowe do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec, dalej drogą tą do węzła autostradowego „Wisitki”.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 18.** Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø90mm;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur Ø160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur Ø63mm;
- 2) Dopuszcza się w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej - do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 3) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do ziemi z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych.

**§ 20.** Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru i biogazowni, na terenie 1P/U – bez ograniczeń, na terenach o symbolu MN – o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.

§ 21. Telekomunikacja: Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 23. Zaopatrzenie 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 zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną.

§ 24. Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób niezagrażający środowisku.

§ 25. Ustalenia ogólne: Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

## **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.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

§ 27. 1. Ustala się dla terenów o symbolu P/U i MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 0%.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 28.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1P/U</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów oraz zabudowy usługowej m.in. usługi handlu hurtowego i handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup> , z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.  Ustala się zakaz lokalizacji działań związanych z gospodarowaniem odpadami.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a)garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)obiekty małej architektury, zbiorniki wodne.

3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru i biogazowni.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej definiowanej zgodnie z §5 ust.1. pkt. 11 na terenie o symbolu 1P/U przy granicy terenów o symbolu 1MN i 2MN.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/D – 12,0m, -od granicy planu (od strony drogi gminnej – Trakt św. Jana Pawła II) – 15,0m, -od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1MN i 2MN – 10,0m.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1P/U – 55%, -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie 1P/U – co najmniej 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2,5, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno – dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
3)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	3000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg.
b)	Minimalne fronty działek	35,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	3000 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi gminnej przylegającej do o granicy planu - Trakt św. Jana Pawła II lub dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: - dla handlu detalicznego – 3 miejsca na 100m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, - dla pozostałych usług: ·1 miejsce postojowe na 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków administracyjno – biurowych dla samochodów osobowych, ·1 miejsce postojowe na 1000m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu dla samochodów ciężarowych.  Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt, w przypadku wydzielenia co najmniej 6 miejsc postojowych.  Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu 1P/U.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1MN, 3MN, 4MN, 5MN
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej.
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D – 6,0m, -od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1WS – od 5,0m do 11,0m, wg rysunku planu, -od granicy planu na terenie o symbolu 3MN – wg rysunku planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN– 30%, -udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, -minimalna intensywność zabudowy – 0,06.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
<b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000m <sup>2</sup>
<b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 1KD/D – 4KD/D.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.  W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.  Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 30.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>2MN</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	a) budynki gospodarcze i garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) obiekty małej architektury.
<b>3)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z §5 ust. 1 pkt.10.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KD/D – 6,0m, -granicy planu – 4,0m.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział procentowy maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN– 30%, - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie o symbolu MN – co najmniej 45%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, -minimalna intensywność zabudowy – 0,07.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10.0 m, - budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - obiektów małej architektury – 3,5m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	800m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	800m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KD/D.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.  W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.  Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1WS</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – fragment rowu melioracyjnego będącego w ewidencji melioracji wodnych.

<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.  Ustala się zakaz budowy budynków.

§ 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/D – 4KD/D</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
<b>2)</b>	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	1KD/D – szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 7,0m do 8,0m (planowana całkowita szerokość drogi wynosi 10,0m), 2KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 9,5m do 10,0m, 3KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna i wynosi od 9,0m do 10,0m, droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 12,5m×12,5m, 4KD/D – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m.  Na skrzyżowaniach dróg - narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**DZIAŁ III.**

**Rozdział 1.  
Przepisy końcowe**

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/389/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 28 lutego 2022 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj, zostały w wyznaczonych terminach (tj. do dnia 8 listopada 2021 r. oraz do dnia 17 stycznia 2022 roku) nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębu ewidencyjnego Teresin 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 2021 r. poz. 741 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 obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj, należących do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod drogi publiczne gminne: tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej (symbol 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D).

2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych, obejmują koszty ich urządzenia. Tereny przeznaczone w niniejszym planie pod tereny komunikacji stanowią własność Gminy Teresin.

3. Budowa dróg 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 oraz funduszy unijnych.

**I. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ**

1. **Sieć wodociągowa** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o minimalnej średnicy rur Ø90mm.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur ø160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur ø63mm. Dopuszcza się w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej - do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków. Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**II. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE**

1. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne. 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, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru i biogazowni, na terenie 1P/U – bez ograniczeń, na terenach o symbolu MN – o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

2. 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 LI/389/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 28 lutego 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**