

UCHWAŁA NR LVIII/432/2022
RADY GMINY TERESIN

z dnia 19 sierpnia 2022 r.

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

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

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

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

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

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy oraz w pasie technologicznym linii 220kV,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - f) pas technologiczny linii 220kV - obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej,

- g) wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz obszaru ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - h) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.), wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie określa się:

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, o którym mowa w §1 uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.
- 12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 4,5m w obie strony od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 13) **pas technologiczny linii 220kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć obszar w sąsiedztwie linii 220kV (po 25m w obie strony od osi linii), na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w którym ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;
- 14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;
- 15) **budynek mieszkalno- usługowy** (w terenie oznaczonym symbolem MN/U) – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali użytkowych o dowolnej powierzchni całkowitej.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

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

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

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

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

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

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

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i terenu 5MN oraz wymiarowane na rysunku planu;
- 2) Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:

- a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
- 4) Dopuszcza się w terenach MN i MN/U wysunięcie poza linię zabudowy: pilastrów, wykuszy - max do szerokości 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

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

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

§ 12. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe;

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

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

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

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

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

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

Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 16. 1. Wprowadza się:

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

Rozdział 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

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

Rozdział 6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

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

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

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

Rozdział 7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

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

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

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

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych/ciężarowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenów w liczbie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) Na każde 30 miejsc postojowych przy obiektach usługowych przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

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

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

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- Ø160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø63mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych- Ø 200mm;
- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 22. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

§ 23. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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

§ 24. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

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

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 26. Ustala się zasady usuwania odpadów:

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

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

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

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.

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

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

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

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie terenu	1MN- 6MN
Powierzchnia	23 ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w §5 ust 1 pkt. 10 w bryle budynku mieszkalnego.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, wzdłuż linii energetycznej 15kV, ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, b) W terenie 6MN dopuszcza się lokalizowanie budynku przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy przy zachowaniu przepisów odrębnych.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu, -8,0m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej 1KDD i zbiorczej 1KDZp, 1KDDp zgodnie z rysunkiem planu, -8,0m od strony drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu oraz drogi powiatowej nr 4132W znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,4, -min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	-12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m, -maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe,
3) Zasady scalania i podziału nieruchomości		
a)	Minimalna powierzchnia działki	1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokości frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KDZp i drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu, oraz drogi powiatowej nr 4132W znajdującej się poza granicą planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażach. Pozostałe zgodnie z §19.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1MN/U- 2MN/U
Powierzchnia		2,4 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 9 niniejszej uchwały. - budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego zgodnie z §5 ust.1 pkt.15, b)W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, wzdłuż linii energetycznej 15kV, ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m- od strony drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 4,0m od strony terenu oznaczonego symbolem 5MN.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- do 40%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, -min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, i budynków mieszkalno-usługowych– 12,0m, - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych– 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m, - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	-dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy mansardowe,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1200m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu.

b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażach. Pozostałe zgodnie z §19.
----	----------	--

§ 32.

Oznaczenie terenu		1RM - 2RM
Powierzchnia		15,1 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. - zbiorniki wodne, inne obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w tym silosy, wiaty.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska), z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 2DJP, b) zakaz nie dotyczy chowu lub hodowli koni, c) usługi agroturystyczne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, od strony drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, -6,0 od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% pow. działki budowlanej, -minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, -min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	max. – 12.0 m,
d)	geometria dachów	dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem: 1KDD i 2KDD.

§ 33.

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

§ 34.

Oznaczenie terenu		2R
Powierzchnia		1,37 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) zabudowa zagrodowa, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi b) dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych: - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, -urządzenia budowlane, - zbiorniki wodne, inne obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w tym silosy, wiaty.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska), z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów lub hodowla może wynosić do 2DJP, b) Teren 2R w całości znajduje się w pasie technologicznym od linii 220kV. W pasie technologicznym linii 220kV- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDZp oraz od drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% pow. działki budowlanej, -minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% pow. działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.15, - min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	max. wysokość budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w pasie technologicznym od linii 220kV – 4,0m
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem: 1KDZp oraz drogi gminnej nr 380804W znajdującej się poza granicą planu.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDZp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej.
	Przeznaczenie uzupełniające	a)Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe; b)Zieleń.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a)lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b)lokalizacja ścieżki rowerowej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią

		związanych, b)teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	szerokość w liniach rozgraniczających	1KDZp - teren poszerzenia o szerokości w granicy planu od 0.0m do 3,5m- (całkowita planowana szerokość drogi 20,0m), wg rysunku planu,

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KDD- 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej. a)Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe, b)Zieleń.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a)lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, z zachowaniem przepisów odrębnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, c) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	szerokość w liniach rozgraniczających	a)1KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 9,5m do 12,5m (całkowita planowana szerokość drogi od 12,0m do 12,5m,) z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; b)2KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 37.

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

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym fragment obrębów Pawłowice, SHRO Pawłowice i Maszna, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

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

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

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

3. Budowa dróg (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.

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

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

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

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

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/432/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 19 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

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