

**UCHWAŁA NR LXV/480/2022**  
**RADY GMINY TERESIN**

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 24, 25, 26/14, 30 POŁOŻONE W OBRĘBIE ZIELONKA.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXXVII/295/2021 Rady Gminy Teresin z dnia 23 kwietnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

**§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący działki nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

§ 2. 1. Plan obejmuje działki o nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka o łącznej powierzchni ok. 4,5ha, oznaczone na załączniku graficznym nr 1.

2. Granice dla części obrębu Zielonka stanowią granice działek o nr ew. 24, 25, 26/14 i 30.

3. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
- 5) Dane przestrzenne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - e) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

**§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**2. W planie nie występują:**

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny górnicze, a także tereny szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka w gminie Teresin, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków 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** – przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 9) **budynek mieszkalno - usługowy** (na terenach oznaczonych 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;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem usług magazynowych i produkcji.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ I.**

### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

**§ 6. 1.** W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

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

#### **Rozdział 2.**

#### **Przeznaczenie terenu**

**§ 7.** W planie zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>MN/U</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
<b>RM</b>	teren zabudowy zagrodowej,
<b>KD/Dp</b>	tereny komunikacji - tereny poszerzenia dróg publicznych, klasy dojazdowej.

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

#### **§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny poszerzeń dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i opisane w §32 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN/U i RM wyznacza rysunek planu.

#### **§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz zachodniej i południowej granicy terenu oznaczonego symbolem RM i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: wykuszy, pilastrów – max. do szerokości 1,50m.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 3) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych.
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### **Rozdział 4.** **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 11. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

### **Rozdział 5.** **Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

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

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 zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

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

2. W przypadku działań inwestycyjnych ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe;

3. Na działkach o nr ew. 24 i 30 położonych w obrębie Zielonka występują rurociągi drenarskie wykonane w 1975r. w ramach obiektu: Szymanów II – Elżbietów”. Na działkach o nr ew. 25 i 26/14 nie występują urządzenia melioracji wodnych.

**§ 14. W zakresie ochrony powietrza:** Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

§ 16. **W zakresie ochrony przed hałasem:** W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, tereny oznaczone 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.

§ 17. **W zakresie gospodarki odpadami:** Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 18. 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.

## **Rozdział 7.**

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

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

## **Rozdział 8.**

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

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę gminną nr 380829W (ul. Dębowa) klasy dojazdowej, której poszerzenia zostały oznaczone w planie symbolem 1KD/Dp i 2KD/Dp, łączącą się z drogą powiatową nr 3837W klasy głównej (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego) oraz o poszerzenie drogi gminnej klasy dojazdowej (ul. Podleśna), biegnące poza granicami planu w gminie Baranów, oznaczone symbolem 3KD/Dp.
- 3) Szerokość terenu komunikacji w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §32 niniejszej uchwały.

2. **Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest pośrednio z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska) relacji Poznań - Warszawa poprzez drogę powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego), z którą łączy się bezpośrednio droga gminna (ul. Dębowa).

#### **3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe,
  - c) w przypadku budynków mieszkalnych z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach.
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w przypadku lokalizacji min. 6 miejsc postojowych.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 21. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej; do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć.
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej (ø110) wzdłuż istniejącej drogi gminnej – ul. Dębowej;
- 3) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci wodociągowych - ø40 mm.
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2) Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych:
  - sieci kanalizacji grawitacyjnej ø90mm,
  - sieci kanalizacji tłocznej ø50mm.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

#### **§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ w obrębie Teresin Gaj w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

#### **§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

#### **§ 26. Zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

## Rozdział 10.

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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 11.

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

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

- 1) MN/U w wysokości 15%,
- 2) dla pozostałych obszarów w wysokości 0%.

## DZIAŁ II.

### Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1.

### Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

#### § 30.

Oznaczenie terenu	1MN/U - 2MN/U
Powierzchnia	4,05ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>  <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>
	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt. 10.</b>  - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza; możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno - usługowego zgodnie z §5 ust.1 pkt.9; usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych; obiekty handlowe do 200m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży; usługi użyteczności publicznej (poczta, biura, sklepy); warsztaty samochodowe;
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy
	-6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi (ul. Dębowa), której poszerzenia oznaczone są symbolem: 1KD/Dp i 2KD/Dp; -6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi (ul. Podleśna), biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu, w gminie Baranów, której poszerzenie oznaczone jest symbolem 3KD/Dp.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej
	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%, -powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,65, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy
	12.0 w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 10,0m, - budynków mieszkalno - usługowych – 12,0m, - budynków usługowych – 12,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów
	- dachy płaskie, jedno -, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>

a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1200 m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi publicznej (ul. Dębowa), której poszerzenia oznaczone są symbolem: 1KD/Dp i 2KD/Dp oraz z drogi (ul. Podleśna) biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu w gminie Baranów oznaczone symbolem 3KD/Dp.
b)	parkingi	w granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z §20 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN/U.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1RM</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,34ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy zagrodowej.</b>
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	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.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP; Zakaz nie dotyczy chowu lub hodowli koni; Usługi agroturystyczne.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-4,0m od zachodniej i południowej granicy terenu oznaczonego symbolem RM, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%, -powierzchnia biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m;
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
<b>3)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 2KD/Dp poprzez działkę nr ew. 30.

### § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KD/Dp – 3KD/Dp</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji - tereny poszerzeń dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią

		związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	- 2,0m w granicach planu dla terenu oznaczonego symbolem 1KD/Dp; planowana całkowita szer. 12,0m; - 1,0m w granicach planu dla terenu oznaczonego symbolem 2KD/Dp; planowana całkowita szer. 12,0m, - 1,0m w granicach planu dla terenu oznaczonego symbolem 3KD/Dp, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1. Przepisy końcowe**

§ 33. W obszarze niniejszego planu traci moc: Uchwała Nr II/6/06 Rady Gminy w Teresinie z dnia 5 grudnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego obręb geodezyjny Zielonka.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCY DZIAŁKI EW. NR 24, 25, 26/14, 30 POŁOŻONE W OBRĘBIE ZIELONKA RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXV/480/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 grudnia 2022r.  
skala 1: 1000



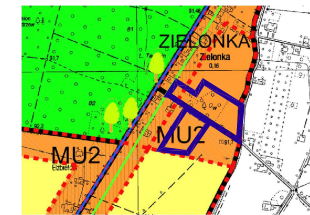
### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 9.5 wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuczciwitych
- RM teren zabudowy zagrodowej
- KD/Dp tereny komunikacji- tereny poszerzenia drogi publicznej, klasy dojazdowej

### OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

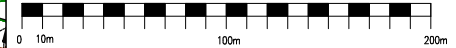
- granicę administracyjną miejscowości
- granicę administracyjną gminy
- MN/U przeznaczenie terenów zielonych w obowiązujących MPZP
- 16 wymiarowanie linii rozgraniczających drogi poza granicami planu
- osie istniejących dróg
- melioracje

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN



- MU2 obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz usługami publiczności publicznej i zamieszkałe obszarowe oraz obszarów agencji i rekreacji z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej, dopuszczenie ewentualnych zaleszeń
- R obszary produkcji rolnej położone w kompleksach żywnych gleb
- obszary lasów do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu

skala liniowa



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr GN.6642.1408.2022. 1405. P.

PRAĆOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIEDZY GMINNĄ  
MAZOWSZE ZACHODNIE



ZESPÓŁ PROJEKTOWY  
Kierownik:  
mgr inż. Jadwiga Jeznach  
świadczący  
mgr inż. Jadwiga Jeznach  
upr. do sporządzenia map na podst. art. 5 pkt 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym  
starosta: [www.projektowa.pl](http://www.projektowa.pl)  
mgr inż. arch. Krzysztof Sobolewska-Puchala

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/480/2022  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 28 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka, w wyznaczonym terminie do dnia 8 listopada 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 działki nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym działki nr ew. 24, 25, 26/14, 30 położone w obrębie Zielonka, należących do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie dróg publicznych obejmuje tereny przeznaczone pod: tereny komunikacji – tereny poszerzenia dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej (symbol 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp).

2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących poszerzenia dróg publicznych, obejmują koszty ich wydzielenia, wykupu i urządzenia. Wykup przedmiotowego terenu, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym na wniosek właścicieli nieruchomości lub z urzędu – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą

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 dla obszaru objętego planem z projektowanej sieci wodociągowej; do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć. Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej (ø 110) wzdłuż istniejącej drogi gminnej – ul. Dębowej. Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci wodociągowych - ø 40 mm. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

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

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

2. Plan miejscowy ustala się, że obszar opracowania winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o istniejącą sieć z zachowaniem obowiązujących norm z zakresu prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/480/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 28 grudnia 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**