

Projekt

z dnia 3 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY TERESIN**

z dnia 2024 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI EW. NR 138/13, 138/14, 138/7, POŁOŻONE
W OBRĘBIE 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 2024r. poz. 609 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 z póź. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr LXV/478/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 grudnia 2022r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7, położone w obrębie Teresin Gaj 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7, położone w obrębie Teresin Gaj, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7, położone w obrębie Teresin Gaj pomiędzy Al. XX-lecia, a ul. Świętokrzyską, na zachód od miejscowości Teresin. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 0,8033 ha.

2. 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. Granice planu wyznaczają granice ewidencyjne działek nr 138/13, 138/14, 138/7.

§ 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 stanowiące załącznik nr 4.

2. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu mają charakter obowiązujący.

3. 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,
 - e) wymiarowanie w metrach,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV,
 - g) 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) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej- ze względu na ich brak 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 ich brak w obszarze planu;

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7, położone w obrębie Teresin Gaj, o którym mowa w §1 uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy 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, 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;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy pomieszczeń przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.

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.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

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

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
MW-U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
KDD	tereny dróg dojazdowych

2. W ramach przeznaczenia terenów o symbolu MW-U dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się parkingi podziemne), budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne.

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 wielorodzinnej lub usług.
- 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 oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się w terenach MW-U wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynków tj: pilastry, wykusze - max do szerokości 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11. 1. 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) W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło 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 MW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone 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. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

3. 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.

1. **§ 18.** 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. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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 –drogi zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu: drogę gminną nr 380879W (ul. Świętokrzyską), drogę gminną nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) oraz drogę powiatową nr 3848W (Al. XX-lecia);
- 2) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy;
- 3) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w 31 niniejszej uchwale;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez istniejący układ komunikacyjny–drogi zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu: drogę powiatową nr 3848W (Al. XX-lecia) relacji Teresin – do dr. /Paprotnia – Szymanów, drogę gminną nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) oraz drogę gminną nr 380879W (ul. Świętokrzyską). W kierunku północnym droga gminna nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) po przez drogę powiatową nr 3848W (Al. XX-lecia), łączy się z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa- Poznań (ul. Sochaczewska) natomiast w kierunku wschodnim droga powiatowa nr 3848W (Al. XX-lecia), łączy się z drogą powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska).

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenach MW-U w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej- 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla handlu – 2 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla biur – 2 miejsca na 100,0 m² powierzchni użytkowej biura,
 - d) dla usług innych – 2 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy.
- 2) Na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy 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 parkingowe należy lokalizować na terenie własnej działki.

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 w granicy planu (Ø100) oraz istniejących poza granicą planu (w drogach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu: ul. Świętokrzyska, ul. Aleja XX-lecia) 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) 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 istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do projektowanej sieci o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- Ø160 mm, dla sieci

łocznej 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 sieci gazowej średniego ciśnienia. W drogach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu znajduje się sieć gazowa Ø 160mm i Ø 225;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø160, Ø 225) 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 teren 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;

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.

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

- 1) MW-U opłatę w wysokości 20%;
- 2) KDD opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1MW-U- 2MW-U
Powierzchnia		0,80 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW- Tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, UL- Tereny usług rzemieślniczych,
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,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od strony drogi gminnej nr 380879W (ul. Świętokrzyska) znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, -10,0m od strony drogi powiatowej nr 3848W (Aleja XX-lecia), (nieprzekraczalna linia zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy), -w terenie 1MW-U, od 12.0m do 17.0m strony drogi powiatowej nr 3848W (Aleja XX-lecia), -w terenie 2MW-U, 13.0m strony drogi powiatowej nr 3848W (Aleja XX-lecia),
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 45%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2,3, -min. intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	-15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków– 15,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 10.0m, - 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 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	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg znajdującej się poza granicą planu w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Pozostałe zgodnie z §19.

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDD- 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny dróg dojazdowych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDD- teren części drogi, obejmuje narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; 2KDD- teren części drogi, obejmuje poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, szerokość zmienna od 0,0m do 2,0m.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

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

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

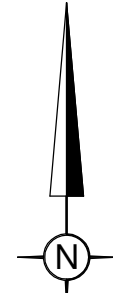
§ 34. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Teresin.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
 OBEJMUJĄCY DZIAŁKI EW. NR 138/13, 138/14, 138/7 POŁOŻONE W OBRĘBIE TERESIN GAJ
 RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Teresin z dnia 2024r

skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- wymiarowanie w metrach
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV

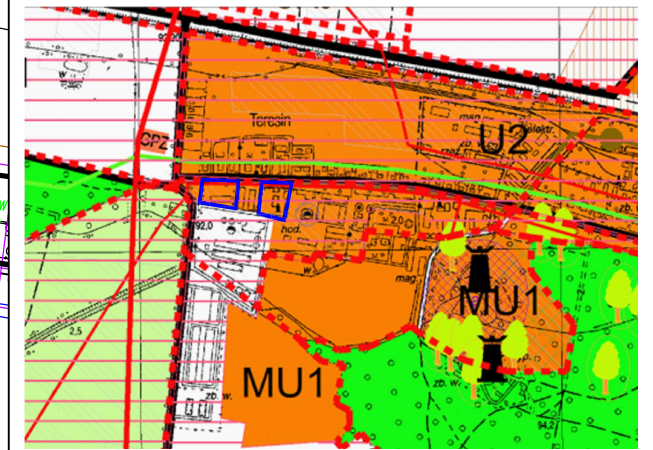
KLASA PRZEZNACZENIA TERENÓW
 OKREŚLONE SYMBIEM LITEROWYM I NUMEREM

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- tereny dróg dojazdowych

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE
 CHARAKTER INFORMACJI

- linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
- wymiarowanie w metrach poza granicami planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY TERESIN



- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny z możliwością rozbud. zabud. zagrodowej i mieszkaniowej
- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych, usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością nowej zabudowy mieszkaniowej
- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny o zwiększonych parametrach ekologicznych
- centralne obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obszary ewentualnych zalesień
- obszary lasów do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urzędzeniowe lasu

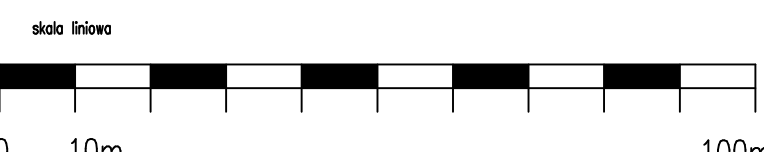
granica obszaru objętego planem

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
 ZWIĄZKU MIĘDYGMINNEGO 'MAZOWSZE ZACHODNIE'



ZESPÓŁ PROJEKTOWY
 kierownik:
 mgr inż. Jadwiga Jeznach
 główny projektant:
 mgr inż. Jadwiga Jeznach
 upr. do sporządzania mpzp na podst. art. 5 pkt 5 ustawy
 z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym
 projektant:

Plan opracowano na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000.
 Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z Licencją nr GN.6642.23.2023_1428_P z dnia 03.08.2023



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Teresin

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7 położone w obrębie Teresin Gaj

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7 położone w obrębie Teresin Gaj, w wyznaczonym terminie do dnia 19 kwietnia 2024 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7 położone w obrębie 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 2023 r. poz. 977 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 ew. nr 138/13, 138/14, 138/7 położone w obrębie Teresin Gaj, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie dróg publicznych obejmuje tereny przeznaczone pod: teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej (symbol 1KDD i 2KDD).

2. Koszty realizacji inwestycji dotyczących 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 istniejących w granicy planu (Ø100) oraz istniejących poza granicą planu (w drogach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu: ul. Świętokrzyska, ul. Aleja XX-lecia) 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. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz do projektowanej sieci 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.

II. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

1. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia. 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. W drogach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu znajduje się sieć gazowa Ø 160mm i Ø 225. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø160, Ø 225) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Teresin

z dnia 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy (art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7 położone w obrębie Teresin Gaj został zainicjowany Uchwałą Nr LXV/478/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 grudnia 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7 położone w obrębie Teresin Gaj.

Teren objęty niniejszą uchwałą obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 138/13, 138/14 i 138/7 położone w obrębie Teresin Gaj pomiędzy Al. XX-lecia a ul. Świętokrzyską. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi 0,8033 ha.

Obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod:

- 1.tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (symbol MW-U),
- 2.tereny dróg dojazdowych (symbol KDD),

Przedmiotowe działki objęte są obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XI/81/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 16 września 2011 roku (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego rok 2012 poz. 805 z dnia 1 lutego 2012 r.). Działki przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (działki nr 138/14, 138/7 i częściowo 138/13) oraz tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej (część działki nr 138/13).

Zmiana obecnie obowiązującego planu miejscowego ma na celu przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usług. Takie przeznaczenie wpisuje się w istniejące zagospodarowanie terenu – stanowi kontynuację istniejącej, powstającej i planowanej zabudowy zlokalizowanej przy Al. XX-lecia oraz ul. Świętokrzyskiej.

Analizując zgodność ustaleń planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.) ustalono, że obszar planu leży w strefie rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkaniowych (strefa U) w podstrefie o symbolu U2 – Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) i mieszkaniowych, obszary usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz budowy nowej.

Biorąc pod uwagę ustalenia zawarte w przedłożonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należy stwierdzić że jest on zgodny z polityką gminy ustaloną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Teresin.

Przedmiotowy miejscowy plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze gminy Teresin. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie poszczególnych terenów oraz zasady i warunki kształtowania na nich zabudowy. Jako akt prawa miejscowego jest najważniejszym narzędziem kreującym przestrzeń na obszarze gminy. Ustalenia zawarte obowiązkowo w planie miejscowym narzuca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a dodatkowo uszczegóławia je rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 w/w ustawy oraz elementy fakultatywne planu, wskazane w art. 15 ust. 3 w/w ustawy, tj.: minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Dla projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy i instytucje. W trakcie procedury odbyło się 1 wyłożenie do publicznego wglądu – w dniach od 13.03.2024 roku do 04.04.2024 roku. W trakcie wyłożenia została zorganizowana w dniu 21.03.2024 r. dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu (do dnia 19.04.2024 r.) nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Teresin przedstawia Radzie Gminy Teresin projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 138/13, 138/14, 138/7 położone w obrębie Teresin Gaj wraz z następującymi załącznikami:

1) rysunek planu miejscowego, będący integralną częścią planu, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały,

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały,

3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały,

4) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4 do Uchwały.

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

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

Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również w załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały) oraz w Dziale I Rozdziale 2 niniejszej uchwały;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I w Rozdziale 2, Rozdziale 3, Rozdziale 4 niniejszej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały);

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowanie, co wynika z § 4 ust. 2 pkt 3 niniejszej uchwały;

5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w § 19 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez zapisy planu umożliwiające racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu. Przeznaczenie terenów jest zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

7) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem oczekiwań właścicieli;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na terenie objętym planem nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. W obszarze opracowania nie znajdują się tereny zamknięte.

9)potrzeb interesu publicznego – w planie miejscowym wyznaczono tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych, zapewniające optymalną obsługę terenów przeznaczonych pod wyznaczone planem funkcje.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 10 niniejszej uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu miejscowego: ogłoszenie, które ukazało się w prasie lokalnej w dniu 31.01.2023 r. oraz obwieszczenie, które zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Teresin w dniu 31.01.2023 r. oraz umieszczone na stronie internetowej – w Biuletynie Informacji Publicznej (www.bip.teresin.pl) w dniu 27.01.2023 r.. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego oraz jego zaopiniowaniu i uzgodnieniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z odpowiednimi organami i instytucjami, zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. Ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się: w prasie lokalnej w dniu 27.02.2024 r., na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Teresin w dniu 22.02.2024 r. oraz na stronie internetowej – w Biuletynie Informacji Publicznej (www.bip.teresin.pl) w dniu 21.02.2024 r.. Z wyłożonym projektem planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko można było zapoznać się w siedzibie Urzędu Gminy Teresin oraz na stronie internetowej – w Biuletynie Informacji Publicznej (www.bip.teresin.pl). W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 13.03.2024 roku do 04.04.2024 roku. W trakcie wyłożenia została zorganizowana w dniu 21.03.2024 r. dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu (do dnia 19.04.2024 r.) nie wpłynęła żadna uwaga.

12)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w Dziale I Rozdziale 8 § 20 dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę oraz w Dziale I Rozdziale 3 § 12 dotyczącym wód podziemnych i powierzchniowych.

II.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz możliwość udziału w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Ponadto na potrzeby projektu planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

III.Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

1)kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych

z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania nie występuje publiczny transport zbiorowy;

3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry określone dla terenów komunikacji wyznaczonych w planie wraz z istniejącymi już terenami komunikacji umożliwiają wprowadzenie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan wyznacza nową zabudowę wzdłuż i w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Przedmiotowy plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Teresin, która została przedstawiona w Uchwale Nr LXXXVI/635/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 19 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W ramach procedury planistycznej sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Zgodnie z powyższą prognozą dochody Gminy Teresin w okresie 10 lat, oszacowane zostały na ok. 880 tys. zł. Przychody z wartości podatków od gruntów i powierzchni użytkowych będą wpływały stopniowo. Przy czym zyski te będą generowane regularnie, również po 10 latach obowiązywania planu. Dodatkowo w powyższej prognozie nie uwzględniono możliwych wpływów z podatku dochodowego, które również mogą być pozytywnym skutkiem opracowania planu. Koszty związane z poniesieniem wydatków na inwestycje związane z wykupem gruntów pod poszerzane drogi publiczne oraz ich urządzenie. Wydatki związane z wykupem gruntów pod poszerzenie dróg gminnych zostaną pokryte przez wpływy, które będzie można uzyskać poprzez naliczenie opłaty planistycznej. Nie prognozuje się natomiast wystąpienia skutków finansowych związanych z roszczeniami wynikającymi z uniemożliwienia korzystania lub obniżenia wartości nieruchomości.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.