

**UCHWAŁA NR XIII/88/2025
RADY GMINY TERESIN**

z dnia 31 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z póź. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 1688) i Uchwały Nr III/14/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego 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 uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje działki ew. nr 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj na północ od Al. XX-lecia o powierzchni obszaru objętego planem 0,9281ha.

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 89/6 i 89/25.

§ 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 2;
- 4) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3.

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 teren,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) klasa przeznaczenia terenu określona symbolem literowym,
- 2) 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 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj, o którym mowa w 1 uchwale.
- 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 uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 oraz przepisy szczegółowe obowiązują na całym obszarze objętym planem.

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

2. W ramach przeznaczenia terenu 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.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 i wschodniej granicy planu 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) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w granicy z działką nr ew. 89/28 i 89/20 lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy tych działek na odległość 1,5m;
- 2) Ustala się, że od strony Al. XX-lecia budynki w pierwszej linii zabudowy należy lokalizować prostopadle lub równoległe do ulicy;
- 3) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11.1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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 oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia.

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 stosowanie 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 terenu o różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. 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 dojazdową (ul. Sportowa) oraz drogę powiatową nr 3848W (Al. XX-lecia);
- 2) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Obszar planu połączony jest za pośrednictwem drogi klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 3848W (Al. XX - lecia) przylegającej do południowej granicy planu z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa – Poznań oraz w kierunku południowym poprzez drogę gminną nr 380836W (Trakt św. Jana Pawła II) do drogi krajowej nr 50, relacji Sochaczew – Grójec.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w terenie MW-U w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsca na jeden 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 działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania w tym w parkingach podziemnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20.1. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

2. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach 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.

§ 21. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej poza granicą planu (w ul. Aleja XX-lecia) sieci wodociągowych Ø 225mm 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 dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych 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;
- 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 redukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 23. 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.

§ 24. 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.

§ 25. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej.
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø 225) znajdującą się poza granicą planu (w Al. XX-lecia) oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 32mm;
- 3) Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 27. 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.

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 dla terenu oznaczonego symbolem MW-U w wysokości 20%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		MW-U
Powierzchnia		0,9281 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2)	Klasa przeznaczenia wykluczanego	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UL - teren usług rzemieślniczych, UT - teren usług turystyki, UR - teren usług kultu religijnego, UB - teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 12.0m od linii rozgraniczających drogę powiatową (nr 3848W - Al. XX- lecia) będącą poza granicami planu, - od 8,0 do 12,0m od wschodniej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 10.0m od linii rozgraniczającej drogę (ul. Sportowa) będącą poza granicami planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 50%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%, -maksymalna intensywność zabudowy - 3.5, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2.5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	-15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 8.0m;
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	3000m 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	3000m 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	zgodnie z §19 ust. 3.

**DZIAŁ III.
Przepisy końcowe**

§ 31. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XXVIII/211/2020 Rady Gminy Teresin z dnia 26 sierpnia 2020r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9163 z 2020-09-02) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu Teresin Gaj w zakresie działek nr 89/20, 89/21, 89/22, 89/23, 89/24, 89/25, 89/26, 89/27, 89/28 oraz Uchwała Nr XI/81/2011 Rady Gminy Teresin z dnia 16 września 2011r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębu geodezyjnego Teresin Gaj (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 805 z 2012-02-01).

§ 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.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębów ewidencyjnych 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym **część obrębów ewidencyjnych Teresin Gaj**, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza przeznaczenia w zakresie dróg publicznych gminnych, w związku z powyższym nie określa się sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury drogowej i zasad jej finansowania.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

1. **Sieć wodociągowa** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej poza granicą planu (w ul. Aleja XX-lecia) sieci wodociągowych \varnothing 225mm oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- \varnothing 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu. Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg z zachowaniem przepisów odrębnych. 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 projektowanej sieci o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- \varnothing 160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy \varnothing 63mm, 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;

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

1. 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 (\varnothing 225) znajdującą się poza granicą planu (w Al. XX-lecia) oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- \varnothing 32mm. Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie 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 3 do uchwały Nr XIII/88/2025

Rady Gminy Teresin

z dnia 31 marca 2025 r.

Zalacznik3.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

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj został zainicjowany Uchwałą Nr III/14/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 27 maja 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj. Teren objęty niniejszą uchwałą obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 89/6 i 89/25 położone w obrębie Teresin Gaj na skrzyżowaniu Al. XX-lecia i ul. Sportowej. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi 0,9281 ha.

Obszar objęty planem miejscowym przeznaczony jest pod:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (symbol MW-U),

Przedmiotowe działki objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dla działki nr 89/25 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/211/2020 Rady Gminy Teresin z dnia 26 sierpnia 2020 r, w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (symbol 1P/U) oraz teren zieleni urządzonej (symbol 1ZP). Dla działki nr 89/6 obowiązuje plan przyjęty Uchwałą Nr XI/81/2011 z dnia 16 września 2011 r., w której ustalone jest przeznaczenie pod tereny przeznaczone pod budowę budynków garażowych (symbol 2MNG). Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Takie przeznaczenie wpisuje się w istniejące zagospodarowanie terenu – stanowi kontynuację istniejącej, powstającej i planowanej zabudowy zlokalizowanej przy Al. XX-lecia.

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Teresin Gaj zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do ww. opracowania i oceną stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. 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, składki 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. Jego ustalenia uwzględniają politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy. 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.

Po podjęciu przez Radę Gminy Teresin uchwały intencyjnej, Wójt Gminy Teresin obwieszczeniem z dnia 26 czerwca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania. Przedmiotowe obwieszczenie zostało wywieszane na

tablicy ogłoszeń tut. urzędu w dniu 26 czerwca 2024 r., ukazało się w prasie lokalnej dnia 2 lipca 2024 r., zostało opublikowane w dniu 27 czerwca 2024 r. na stronie www.bip.teresin.pl oraz www.teresin.pl oraz zostało wywieszane przez sołtysa na tablicach informacyjnych sołectwa Teresin. Jednocześnie na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1112) przystąpiono do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji opracowywanego planu miejscowego.

Zawiadomieniem z dnia 26 czerwca 2024 r. Wójt Gminy Teresin poinformował organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania.

Dla projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

Projekt planu został przesłany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy i instytucje. W trakcie procedury odbyły się konsultacje społeczne w terminie od 18 grudnia 2024 r. do 17 stycznia 2025 r. (trwały 31 dni).

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 część obrębu ewidencyjnego 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do Uchwały,
- 3) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3 do Uchwały.

wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Teresin stwierdza, 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 1, Rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – projekt planu obejmuje działki, które mają być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. W związku z powyższym przyjęcie planu nie spowoduje rozproszenia zabudowy na tereny otwarte, gdyż obecnie teren planu i najbliższego otoczenia przeznaczony już jest do rozwoju zabudowy, a wprowadzone w tekście planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym potrzeby zrównoważonego rozwoju. 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 1, Rozdziale 2 oraz Rozdziale 4 niniejszej uchwały;
 - 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I w Rozdziale 1, Rozdziale 2, Rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów (Dział II niniejszej uchwały);
 - 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. W ramach sporządzania planu miejscowego nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Natomiast w zakresie ochrony złóż kopalin – przedmiotowy plan nie dotyczy tego zagadnienia, gdyż w granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie występują złoża kopalin. W zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu – poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych (Dział II niniejszej uchwały);
 - 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowanie, co wynika z § 4 ust. 2 pkt 2 niniejszej uchwały;
 - 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w § 19 ust. 3 pkt 2 niniejszej uchwały;
 - 7) 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.
 - 8) prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem oczekiwań właścicieli;
 - 9) 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.
 - 10) potrzeb interesu publicznego – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowanie.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 8 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;

- 12) 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: po podjęciu przez Radę Gminy Teresin uchwały intencyjnej, Wójt Gminy Teresin obwieszczeniem z dnia 26 czerwca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu ewidencyjnego Teresin Gaj oraz wyznaczył termin do składania wniosków do ww. opracowania. Przedmiotowe obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń tut. urzędu w dniu 26 czerwca 2024 r., ukazało się w prasie lokalnej dnia 2 lipca 2024 r., zostało opublikowane w dniu 27 czerwca 2024 r. na stronie www.bip.teresin.pl oraz www.teresin.pl oraz zostało wywieszone przez sołtysa na tablicach informacyjnych sołectwa Teresin. 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 – odbyły się konsultacje społeczne w terminie od 18 grudnia 2024 r. do 17 stycznia 2025 r. (trwały 31 dni) podczas których można było składać uwagi do projektu planu. W dniu 7 stycznia 2025 r. został zorganizowany w godzinach od 16.00 do 18.00 dyżur projektanta, natomiast w dniu 8 stycznia o godz. 17.00 w sali widowiskowo-kinowej obiektu „Dworzec TO.Kultura” (ul. Torowa 2, 96-500 Teresin) zostało zorganizowane spotkanie otwarte. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Ze wszystkich form konsultacji społecznych 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. Dodatkowo raport z przeprowadzenia konsultacji społecznych zostanie przedłożony Radzie Gminy wraz z projektem planu do uchwalenia.
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w Dziale I Rozdziale 8 § 21 dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę oraz w Dziale I Rozdziale 3 § 12 dotyczącym wód podziemnych i powierzchniowych.
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – poprzez regulacje zawarte w Dziale I Rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – zagadnienie nie dotyczy niniejszego opracowania.

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 konsultacjach społecznych na temat przyjętych rozwiązań. 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 konsultacji społecznych.

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 – w niniejszym opracowaniu brak jest terenów przeznaczonych pod komunikację, natomiast istniejący już układ komunikacyjny, który będzie służył do obsługi obszaru objętego opracowaniem, umożliwia 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. Dla obszaru planu ustalono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki Plan w głównej mierze doprecyzuje wskaźniki zagospodarowania terenu dostosowane do wprowadzonej funkcji – mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, które występują w najbliższym sąsiedztwie i stanowi kontynuację i uzupełnienie już istniejącego zagospodarowania.

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.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów Teresin Gaj (działki nr 89/6 i 89/25) nie wiąże się z koniecznością realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Plan nie wprowadza przeznaczenia pod tereny komunikacji, a więc

nie będą generowane koszty związane z wykupem gruntów pod drogi publiczne oraz ich urządzeniem. Zatem ustalenia planu nie powinny obciążyć budżetu gminy. Jednocześnie przy założeniu realizacji ustaleń planu, można spodziewać się wpływów środków finansowych do budżetu gminy z podatków od nieruchomości.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.