



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 31 stycznia 2023 r.

Poz. 1094

### UCHWAŁA NR LXV/481/2022 RADY GMINY TERESIN

z dnia 28 grudnia 2022 r.

#### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ OBRĘBU GRANICE – OBSZAR 2a

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr VI/81/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 kwietnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Granice, Uchwały Nr XXXVI/286/2021 Rady Gminy Teresin z dnia 26 marca 2021r. o zmianie Uchwały Nr VI/81/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 kwietnia 2019r. i Uchwały Nr LIII/397/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 24 marca 2022r. o zmianie Uchwały Nr VI/81/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 17 kwietnia 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Granice, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

**§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębu Granice – Obszar 2a, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część obrębu Granice - Obszar 2a o powierzchni ok. 38,40ha, oznaczony na załączniku graficznym nr 1.

2. Granice dla części obrębu Granice stanowią od północy - północna granica działki nr ew. 138 (ul. Strażacka), od wschodu - wschodnia granica działki nr ew. 136, od południa - południowa granica działki nr ew. 148, od zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 173, z wyłączeniem działek o nr ew. 223/1, 223/3, 223/5, 223/6, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, 248, a także fragmentu dz. nr ew. 225 oraz działki nr ew. 433/6. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

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

#### **§ 3. 1. Plan obejmuje:**

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

5) Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
  - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV,
  - f) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - g) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 2) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) strefa ochrony bezpośredniej od istniejącego ujęcia wody;
- 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

**2. W planie nie występują:**

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część obrębu Granice – Obszar 2a położony w gminie Teresin, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;

- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t, z wykluczeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji oraz warsztatów samochodowych;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż linii średniego napięcia (4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa w tym zakaz zabudowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 14) **budynku mieszkalno - usługowym** (na terenach oznaczonych symbolem MN/U) – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali użytkowych o dowolnej powierzchni całkowitej.

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

## **DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1.**

### **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

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

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

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenu**

§ 7. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym: **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, **U** - teren zabudowy usługowej, **RM** - teren zabudowy zagrodowej, **WS** - teren wód powierzchniowych – istniejący rów, **KD/D** - tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, **WW** - teren infrastruktury technicznej – stacja uzdatniania wody.

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

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

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i opisane w §36 niniejszej uchwały.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U, U, RM, WS, E, WW wyznacza rysunek planu.

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

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i rowu melioracyjnego oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń – max. do szerokości 1,50m;

- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy znajdującej się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
- prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych);
  - nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych.

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

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

### **Rozdział 4.**

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

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

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

### **Rozdział 5.**

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

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

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

- 1) terenu o symbolu WW, na którym dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
- 2) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym, bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

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

2. W obszarze planu znajdują się grunty figurujące w ewidencji wód i zmeliorowanych użytków rolnych. Wszelkie inwestycje na tym terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;

3. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejącego rowu melioracyjnego;

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

#### **§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) Plan ustala zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami otaczającymi poprzez zachowanie rowu i towarzyszących im zadrzewień i zakrzewień.

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

**§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:** W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem MN/U i RM zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

## **Rozdział 6.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 18. 1.** Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 19. 1.** Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem WS ustala się zakaz zabudowy budynkami.

## **Rozdział 8.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

**§ 20. 1.** Na działce o nr ew. 368/1 w miejscowości Granice zlokalizowane jest ujęcie wody wraz z ustanowioną strefą ochrony bezpośredniej w kształcie wielokąta o wymiarach 7,5m x 9,0m x 13,37m x 8,5m, licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

2. W obszarze planu znajdują się grunty figurujące w ewidencji wód i zmeliorowanych użytków rolnych. Wszelkie inwestycje na tym terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.

## **Rozdział 9.**

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

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogi gminne klasy dojazdowej, które pośrednio łączą się z drogą powiatową nr 3837W klasy zbiorczej (ul. Szymanowska i ul. O.M.Kolbege);
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w 36 niniejszej uchwale;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości m.in.:
  - 10,0m - dla terenów MN i MN/U dla obsługi 10 i więcej działek,
  - 8,0m - dla terenów MN i MN/U dla obsługi od 3 do 9 działek,

- 6,0m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN i MN/U.

- 5) Ustala się możliwość przeprowadzenia na działce nr ew. 166 w celu jej obsługi ciągu pieszo – jezdnego o min. szerokości 5,0m
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5,0m x 5,0m i 10,0m x 10,0m zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. **Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest pośrednio z drogą krajową nr 92 (ul. Sochaczewska) relacji Poznań - Warszawa poprzez drogę powiatową nr 3837W (ul. Szymanowska, ul. O.M. Kolbego), która łączy się pośrednio poprzez drogi gminne z układem dróg gminnych w granicach opracowania.

### 3. Ustalenie dotyczące parkowania pojazdów:

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

## Rozdział 10.

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

#### § 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zaopatrywany jest w wodę z istniejącej stacji uzdatniania wody w miejscowości Granice.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących (ø90, ø110) i projektowanych sieci wodociągowych.
- 3) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci wodociągowych - ø40 mm.
- 4) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg.
- 5) Dopuszcza się do czasu budowy wodociągu zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć.
- 6) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### § 23. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej (ø200,ø250) i projektowanej kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 2) Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych:
  - sieci kanalizacji grawitacyjnej ø160 mm,
  - sieci kanalizacji tłocznej ø50 mm.

- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach działki budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

#### **§ 24. Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:**

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

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

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

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

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną.

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

### **Rozdział 11.**

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

**§ 29.** 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 12.**

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

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

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

### **DZIAŁ II.**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

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

#### **§ 31.**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Oznaczenie terenu | 1MN - 3MN            |
| Powierzchnia      | 4,11ha               |
| 1.                | Przeznaczenie terenu |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1) | <b>Przeznaczenie podstawowe</b><br><br><b>Przeznaczenie uzupełniające</b>        | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b><br><br>- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,<br>- komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- zieleń urządzona.                                |
| 2) | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>  | Usługi towarzyszące definiowane zgodnie z 5 ust. 1 pkt.10.  |
| 2. | <b>Zasady zagospodarowania</b>   |   |
| 1) | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | ustala się możliwość zachowania, rozbudowy i budowy budynków;<br>dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;<br>w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi. |
| 2) | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |   |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne  | - 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolem: 5KD/D, 6KD/D, 9KD/D, 13KD/D, 16KD/D, 17KD/D, 24KD/D, 26KD/D i od działki nr ew. 433/6.  |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej  | -maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 40%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,01.              |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy   | 12,0m, w tym budynków:<br>- mieszkalnych, łącznie z poddaszem użytkowym – 11,0m,<br>- gospodarczych i garaży – 6,0m.  |
| d) | Geometria dachów   | - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;  |
| 3) | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>            |   |
| a) | Minimalne powierzchnie działek budowlanych                                       | - 800m <sup>2</sup> ;<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.   |
| b) | Minimalne fronty działek budowlanych   | - 20,0m;  |
| c) | Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego                       | - 90°± 20°;   |
| 4) | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | - 800m <sup>2</sup> ;   |
| 5) | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>   |   |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu   | Obsługa terenu z dróg publicznych znajdujących się w granicach planu, oznaczonych symbolem: 5KD/D, 6KD/D, 9KD/D, 13KD/D, 16KD/D, 17KD/D, 24KD/D, 26KD/D.  |
| b) | Parkingi   | W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów MN.   |

## § 32.

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |   | <b>1MN/U – 20MN/U</b>  |
| <b>Powierzchnia</b>      |   | <b>25,84ha</b>   |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>   |  |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b><br><br><b>Przeznaczenie uzupełniające</b> | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych definiowanych w §5 ust.1 pkt. 9.</b><br><br>– budynki gospodarcze, garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,<br>– komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony |



|           |  |  |
|-----------|--|--|
|           |  | środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- zieleń urządzona.   |
| <b>2.</b> | <b>Zasady zagospodarowania</b>   |  |
| <b>1)</b> | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego zgodnie z §5 ust.1 pkt.14;<br>usługi mogą być lokalizowane w połączeniu z budynkiem mieszkalnym;<br>usługi handlu do 250m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z ustawą;<br>dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy;                           |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |  |
| a)        | Nieprzekraczalne linie zabudowy  | - 5,0m od linii rozgraniczających teren oznaczony symbolem 1WS;<br>- 6,0m od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolem: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D, 16KD/D, 17KD/D, 18KD/D, 19KD/D, 20KD/D, 21KD/D, 22KD/D, 23KD/D, 24KD/D, 25KD/D, 27KD/D, 28KD/D, a także od dróg biegnących poza granicami planu ul. Łąkowej i na fragmencie ul. Południowej. |
| b)        | Parametry zabudowy działki budowlanej  | - maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 50%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0,01.  |
| c)        | Maksymalna wysokość zabudowy   | 12,0 w tym:<br>- budynków usługowych – 12,0m,<br>- mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m,<br>- gospodarczych i garaży – 6,0m.   |
| d)        | Geometria dachów   | - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;   |
| <b>3)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                                  |  |
| a)        | minimalne powierzchnie działek   | 800m <sup>2</sup><br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.   |
| b)        | minimalne fronty działek   | 20,0m.   |
| c)        | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego               | 90°±20°;   |
| <b>4)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | 800m <sup>2</sup>  |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>   |  |
| a)        | obsługa komunikacyjna terenu   | Obsługa terenu z terenów dróg publicznych znajdujących się w granicach planu oznaczonych symbolem: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 4KD/D, 5KD/D, 6KD/D, 7KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D, 16KD/D, 17KD/D, 18KD/D, 19KD/D, 20KD/D, 21KD/D, 22KD/D, 23KD/D, 24KD/D, 25KD/D, 27KD/D, 28KD/D, a także od dróg biegnących poza granicami planu na fragmencie ul. Łąkowej i fragmencie ul. Południowej.                          |
| b)        | parkingi   | W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenów MN/U.   |

## § 33.

|                          |  |   |
|--------------------------|--|---|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |  | <b>1U</b>   |
| <b>Powierzchnia</b>      |  | <b>0,14ha</b>   |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>  |   |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>  | <b>Teren zabudowy usługowej.</b>  |
|                          | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>   | - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- zieleń urządzona.  |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>   |   |
| <b>1)</b>                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków;<br>dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub w odległości 1,5m od granicy.   |
| <b>2)</b>                | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |   |
| a)                       | Nieprzekraczalne linie zabudowy  | - 6,0m od linii rozgraniczającej teren drogi gminnej oznaczonej symbolem 10KD/D (ul. Zaciszna) i drogi biegnącej poza granicami planu (ul. Łąkowa).   |
| b)                       | Parametry zabudowy działki budowlanej  | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,01. |
| c)                       | Maksymalna wysokość zabudowy   | -12,0m;   |
| d)                       | Geometria dachów   | - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;  |
| <b>3)</b>                | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>            |   |
| a)                       | Minimalne powierzchnie działek   | - 1400m <sup>2</sup> ;<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.  |
| b)                       | Minimalne fronty działek   | - 20,0m;  |
| c)                       | Kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego                       | - 90°± 20°;   |
| <b>4)</b>                | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | - 1400m <sup>2</sup> ;  |
| <b>5)</b>                | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>   |   |
| a)                       | Obsługa komunikacyjna terenu   | Obsługa terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 10KD/D (ul. Zaciszna) i od drogi biegnącej poza granicami planu (ul. Łąkowa).   |
| b)                       | Parkingi   | W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust.3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu U.   |

## § 34.

|                          |                                    |   |
|--------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                    | <b>1RM</b>  |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                    | <b>0,2ha</b>  |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>        |   |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>    | <b>Teren zabudowy zagrodowej</b>  |
|                          | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b> | - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- zieleń urządzona. |
| <b>2)</b>                | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>  | - usługi agroturystyki;   |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>     |   |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 1) | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | zakaz hodowli lub chowu zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko); |
| 2) | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |   |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne  | -6,0m od linii rozgraniczających drogi 2KD/D i 6KD/D;   |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej  | -powierzchnia zabudowy - do 30%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0.30,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0.01.                     |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy   | - 12,0m;  |
| d) | Geometria dachów   | - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;  |
| 3) | <b>Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych</b>              | - wg przepisów odrębnych;   |
| 4) | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>   |   |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu   | Obsługa terenu z dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem, oznaczonych symbolem 2KD/D i 6KD/D.   |
| b) | Parkingi   | W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3; place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu RM. |

## § 35.

|                          |                                       |  |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                       | <b>1WS</b>   |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |  |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | <b>Terren wód powierzchniowych – istniejący rów.</b>   |
| 2)                       | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>     | Jako przeznaczenie dopuszczalne istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. |
| 2.                       | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |  |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | Nakazuje się ochronę wód przed zanieczyszczeniem oraz skarp rowu przed dewastacją.<br>Ustala się zakaz zabudowy budynkami.                                       |

## § 36.

|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |   | <b>1KD/D – 28KD/D</b>  |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>                       |  |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                   | <b>Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.</b>   |
| 2.                       | <b>Zasady zagospodarowania</b>                    |  |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>             | - tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>-dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.   |
| 2)                       | <b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b> | - od 7,5m do 15m dla terenu drogi w granicach planu oznaczonego symbolem 1KD/D (całkowita szerokość drogi od 12,0m do 20,0m); z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;<br>- od 8,5m do 12,0m dla terenu drogi w granicach planu oznaczonego symbolem 2KD/D (całkowita szerokość drogi to 12,0m); z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;<br>- od 5,5m do 11,5m dla terenu drogi w granicach planu oznaczonego symbolem 3KD/D (całkowita szerokość drogi od 12,5m do 18,5m); z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;<br>- 16,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 4KD/D; z |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem: 5KD/D, 8KD/D, 9KD/D, 15KD/D, 17KD/D, 18KD/D, 23KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od 8,0m do 16,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 6KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10,0m dla terenów dróg oznaczonych symbolem: 10KD/D, 11KD/D, 12KD/D, 13KD/D, 14KD/D, 15KD/D, 25KD/D, 26KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 16,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 16KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 12,5m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 19KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 20KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 21KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od 7,0m do 15,5m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 22KD/D;</li> <li>- od 11,0m do 12,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 24KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- od 6,5m do 24,0m dla terenu drogi oznaczonego symbolem 7KD/D;</li> </ul> <p>z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5m x 5m dla narożnych ścięć linii rozgraniczających oznaczonych symbolem 27KD/D, 28KD/D, zgodnie z rysunkiem planu;</li> </ul> |
|--|---|

## § 37.

|                             |  |   |
|-----------------------------|--|---|
| <b>1. Oznaczenie terenu</b> |  | <b>1-2E</b>   |
| <b>1.</b>                   | <b>Przeznaczenie terenu</b>  |   |
| <b>1)</b>                   | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>  | <b>Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.</b><br>(teren infrastruktury – stacje transformatorowe oraz inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci). |
| <b>2.</b>                   | <b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>   |   |
| <b>1)</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się zakaz zabudowy niezwiązanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu;</li> <li>- minimalna pow. biologicznie czynna – 10%;</li> <li>- max. 15.0m - wysokość zabudowy.</li> </ul> |   |

## § 38.

|                          |                                    |   |
|--------------------------|------------------------------------|---|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                    | <b>1WW</b>  |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                    | <b>0,069ha</b>  |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>        |   |
| <b>1)</b>                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>    | <b>Teren infrastruktury technicznej - stacja uzdatniania wody</b><br>(zespół budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru wody); |
|                          | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b> | - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.  |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>     |   |

|           |  |  |
|-----------|--|--|
| <b>1)</b> | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>  | Na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej w kształcie wielokąta o wymiarach 7,5m x 9,0m x 13,37m x 8,5m, licząc od zarysu istniejącej obudowy studziennej. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego. Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu. |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |  |
| a)        | Nieprzekraczalne linie zabudowy  | - 6,0m od drogi gminnej oznaczonej symbolem 6KD/D (ul. Wschodnia);   |
| b)        | Parametry zabudowy działki budowlanej  | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 20%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 50%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,<br>- minimalna intensywność zabudowy 0,01.  |
| c)        | Wysokość zabudowy  | - max. 10,0m;  |
| d)        | Geometria dachów   | -dachy płaskie, - jedno, -dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.   |
| <b>3)</b> | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>            |  |
| a)        | Minimalne powierzchnie działek   | 690m <sup>2</sup><br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.   |
| b)        | Minimalne fronty działek   | 20,0m.   |
| c)        | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego               | 90°± 20°   |
| <b>4)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | 690m <sup>2</sup>  |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>   |  |
| a)        | Obsługa komunikacyjna terenu   | Obsługa terenu z drogi publicznej znajdującej się na terenie objętym planem, oznaczonej symbolem 6KD/D.  |

### DZIAŁ III.

#### Rozdział 1. Przepisy końcowe

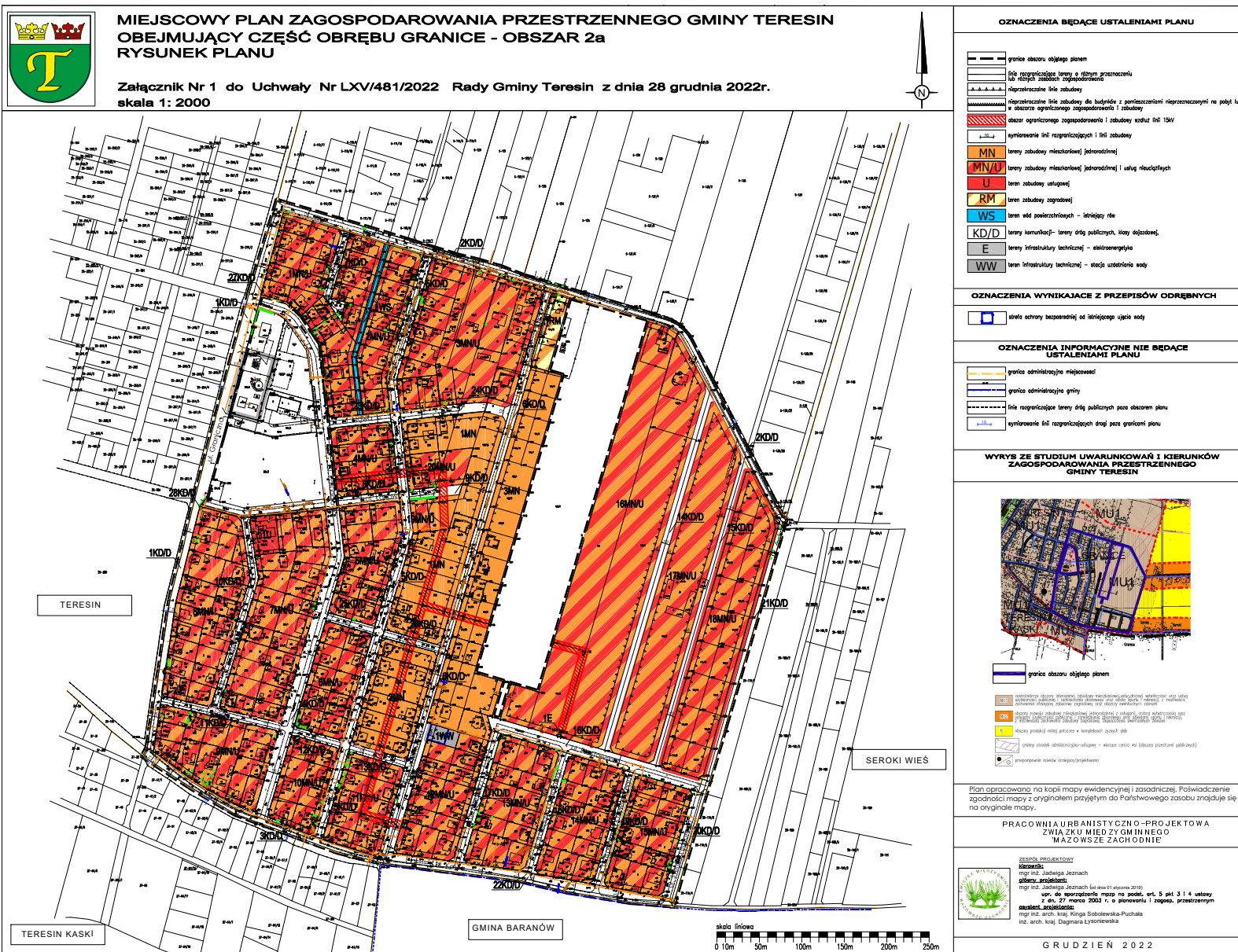
§ 39. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN  
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU GRANICE - OBSZAR 2a  
RYSUNEK PLANU**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXV/481/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 grudnia 2022r.  
skala 1: 2000



**OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy do budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na potrzeby w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy według art. 15W
- wyformowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej [jednorodnorodnej]
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej [jednorodnorodnej] i usług rekreacyjnych
- U teren zabudowy usługowej
- RM teren zabudowy zagrodowej
- WS teren wód powierzchniowych – rekreacyjny
- KD/D tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, linie drogowych,
- E tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
- WW teren infrastruktury technicznej – stacje uzdatnienia wody

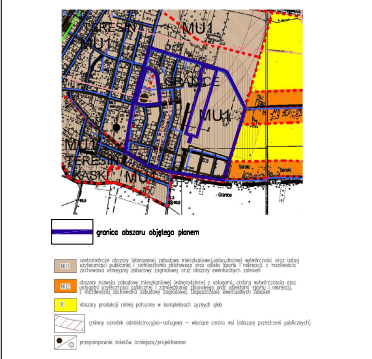
**OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- strefa ochrony bezpieczeństwa i zdrowia społecznego

**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- granice administracyjne miejscowości
- granice administracyjne gminy
- linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
- wyformowanie linii rozgraniczających dróg poza granicami planu

**WYRYS ZE STUDIUM LUBRALINKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN**



Plan opracowany na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu znajduje się na oryginale mapy.

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO  
MAZOWSZE ZACHODNIE**

ZESPÓŁ PROJEKTOWY  
 kierownik:  
 mgr inż. Jolanta Jeznach  
 autorzy projektu:  
 mgr inż. Jolanta Jeznach (dot. art. 15 § 1 pkt 3 i 4 ustawy  
 z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
 przestrzennym)  
 architekt odpowiedzialny:  
 mgr inż. arch. Krzysztof Sobolewski-Puchala  
 inż. arch. Dagmara Lybortewska

GRUDZIEŃ 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/481/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obręb Granice – Obszar 2a**

I. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obręb Granice – Obszar 2a zgłoszone zostało łącznie 41 uwag, z czego 24 uwagi zostały uwzględnione w całości, natomiast niżej wymienione uwagi nie zostały uwzględnione w całości bądź w części przez Wójta Gminy Teresin:

1. Uwagi nie uwzględnione w całości bądź w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 1 kwietnia 2021 roku:

1.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca działki nr 166

a) **Treść uwagi:** „Przesunięcie planowanej drogi publicznej 14KD/D na granicę działki nr 166 i sąsiedniej (433) z zastosowaniem procentowego udziału drogi w stosunku do powierzchni obecnych działek i uwzględnienie istniejącej już zabudowy i infrastruktury mieszkaniowej wykonanej na podstawie zgłoszeń do starostwa powiatowego lub wytyczenie w tym miejscu nowej drogi publicznej i równocześnie zaniechanie wytyczenia dróg publicznych poprzecznych w działce nr 166 nr 27KD/D, 28KD/D, 29KD/D. Obecne usytuowanie drogi 14KD/D uzależnia możliwość podziału mojej działki od dobrej lub złej woli sąsiada dotyczącej wyznaczenia i sprzedaży ziemi pod drogi publiczne, a wytyczenie tymczasowych dróg dojazdowych do działek do czasu otwarcia dróg publicznych zmniejsza znacząco możliwość wytyczenia działek i budowy na nich budynków chcąc zachować wszystkie parametry wyznaczone w opracowywanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (częściowe nieuwzględnienie uwagi):** Uwaga rozpatrzona w ten sposób, że część drogi 14KD/D (na głębokość przeznaczenia 1RM) została przesunięta na granicę działek nr 166 i nr 433 uwzględniając istniejące zagospodarowanie – ogrodzenie. Jednocześnie pozostały odcinek drogi 14KD/D i przesunięty fragment został połączony nowo wytyczoną drogą, która biegnie do wschodniej granicy działki nr 166, a następnie skręca na południe i biegnie na granicy działek nr 166 i 168/4, a następnie skręca delikatnie w celu ominięcia istniejącego słupa i biegnie do drogi 16 KD/D działką 168/4. Jednocześnie drogi 27KD/D, 28KD/D, 29KD/D zostaną zlikwidowane.

b) **Treść uwagi:** Zmiana parametrów zabudowy działki z 30% powierzchni zabudowy do 50%. Obecna 30% powierzchnia ogranicza możliwość budowy domów jednorodzinnych, które są bardziej rozłożyste niż domy piętrowe na nowo planowanych działkach. Ze względu na powyższe zmiany proszę o zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 40% oraz zmniejszeniu w przypadku możliwości budowy domów mieszkalnych z funkcją usługową miejsc parkingowych z 3 do 2.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (częściowe nieuwzględnienie uwagi):** Uwagę nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia miejsc parkingowych z 3 do 2 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach

c) **Treść uwagi:** Zmiana w zapisach w usługach nieuciążliwych, która dopuszcza obsługę transportu samochodowego o nośności powyższej 3,5 t. Obecnie w naszej działalności gospodarczej dostawcy lub kurierzy dość często dostarczają towar cięższymi samochodami (prowadzimy m.in. działalność hurtową), brak tej zmiany może w przyszłości zmusić nas do zamknięcia działalności gospodarczej.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi):** W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których obszary zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie procedowanego projektu nie dopuszczono usług, których obsługa wymagałaby ruchu transportu powyżej 3,5 t. Należy zaznaczyć, że obsługa komunikacyjna wszystkich w/w obszarów oparta jest o ten sam układ komunikacyjny. W związku z powyższym nie uwzględniono przedmiotowej uwagi.

- d) **Treść uwagi:** Zwracam się z prośbą o możliwość zrezygnowania z podwyższenia opłat od nieruchomości po zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego z powodu wzrostu wartości nieruchomości do czasu podziału i wytyczenia w terenie działek budowlanych.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi):** Uwaga bezzasadna. Zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.” Opłata obowiązuje przez 5 lat licząc od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 167/3

- a) **Treść uwagi:** „W zakresie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów - §20 pkt 4.1 wnoszę o przyjęcie zapisu: dla usług 1 miejsce na każde 200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Uzasadnienie: przyjęcie współczynnika dla usług – 1 miejsce na każde 50m<sup>2</sup> powoduje znaczące ograniczenia w możliwościach zabudowy istniejącej działki oraz potencjalnie wydzielonych działek budowlanych przy proponowanym wysokim współczynniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** Zaproponowany wskaźnik jest niewystarczający.

- b) **Treść uwagi:** „W zakresie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów - §20 pkt 4.1 wnoszę o przyjęcie zapisu: dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe. Uzasadnienie: przyjęcie współczynnika dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe, powoduje znaczące ograniczenia w możliwościach zabudowy istniejącej działki oraz potencjalnie wydzielonych działek budowlanych przy proponowanym wysokim współczynniku powierzchni biologicznie czynnej.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejsca postojowe z możliwością bilansowania z miejscami postojowymi w garażach

- c) **Treść uwagi:** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy - §31 dla terenów IMN/U-16MN/U. W pkt 2.2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, wnoszę o przyjęcie zapisów: Parametry zabudowy działki budowlanej - Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 35%. Uzasadnienie: przyjęcie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%, powoduje znaczące ograniczenia w możliwościach zabudowy istniejącej działki oraz potencjalnie wydzielonych działek budowlanych.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin

- d) **Treść uwagi:** Pkt 2.3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zasady scalenia i podziału nieruchomości. Wnoszę o przyjęcie zapisów: Minimalne powierzchni działek budowlanych – 500m<sup>2</sup>. Uzasadnienie: przyjęcie minimalnej powierzchni działek 800 m<sup>2</sup> powoduje znaczące ograniczenia w możliwościach zabudowy istniejącej działki oraz potencjalnie wydzielonych działek budowlanych. Ponadto w obszarze planu znajdują się działki budowlane o powierzchni 500-600m<sup>2</sup>.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

- e) **Treść uwagi:** Pkt 2.3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zasady scalenia i podziału nieruchomości. Wnoszę o przyjęcie zapisów: Minimalne fronty działek budowlanych – 15m; Uzasadnienie: przyjęcie frontów działek budowlanych o minimalnej szerokości 20,0 m powoduje znaczące ograniczenia w możliwościach zabudowy istniejącej działki oraz potencjalnie wydzielonych działek budowlanych. Szerokość frontu działki 15 dla zabudowy bliźniaczej, która jest formą zabudowy jednorodzinnej, jest w pełni wystarczająca.

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** Niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.



f) **Treść uwagi:** Pkt 2.2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej. Wnoszę o przyjęcie zapisów: minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 800m<sup>2</sup>. *Uzasadnienie: przyjęcie minimalnej powierzchni działek 800 m<sup>2</sup> powoduje znaczące ograniczenia w możliwościach zabudowy istniejącej działki oraz potencjalnie wydzielonych działek budowlanych. Ponadto w obszarze planu znajdują się działki budowlane o powierzchni 500-600m<sup>2</sup>.*

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** Uwaga bezzasadna – w projekcie przyjęto minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 800m<sup>2</sup>

2. Uwagi nie uwzględnione w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 21 września 2021 roku:

2.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca działki nr 166

a) **Treść uwagi:** „Proszę o przedłużenie planowanej drogi publicznej nr 7KD/D do końca granic działki nr 166 i sąsiedniej (433) z zastosowaniem procentowego udziału drogi w stosunku do powierzchni obecnych działek i uwzględnienie istniejącej już zabudowy i infrastruktury mieszkaniowej wykonanej na podstawie zgłoszeń do starostwa powiatowego i równocześnie zaniechanie wytyczenia drogi publicznej nr 14KD/D poprzecznej i prowadzonej na granicy działek nr 166 i 168/4. Wytyczenie drogi w poprzek pola znacząco powiększa udział dróg w powierzchni działki w obecnie planowany położeniu dróg powierzchnia ta zajmuje ok. 2000 m<sup>2</sup> co stanowi 13,5% mojej działki. Patrząc na plan zagospodarowania odnosi się wrażenie że jest to największy udział dróg na jednej z najmniejszych działek objętych planem, dlatego całkowicie nie wyrażam zgody na wytyczenie tej drogi w poprzek mojego pola. Usytuowanie dwóch zakrętów na tej drodze również zwiększa zapotrzebowanie na dodatkowe metry bo nie wyobrażam sobie zrobienia zakrętów pod kątem prostym w zabudowie jedno rodzinnej ponieważ była by mocno ograniczona widoczność na zakręcie.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (częściowe nieuwzględnienie uwagi):** Uwaga nieuwzględniona w części przedłużenia drogi o symbolu 7KD/D do końca granicy działki nr 166

3. Uwagi nie uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 18 marca 2022 roku:

3.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca działki nr 160/3

a) **Treść uwagi:** „Nasza działka o nr ew. 160/3 w granicach według projektu planu znajduje się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych 3MN/U, gdzie dopuszcza się m.in. usługi handlu o powierzchni sprzedaży 250m<sup>2</sup>. Teren 3MN/U jest już w większości zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz związanymi z nimi budynkami gospodarczymi. Jediną niezabudowaną (znajdują się na niej jedynie ruiny starych zabudowań) i dużą działką jest sąsiadująca z naszą nieruchomości działka nr ew. 159/1 – na takiej działce mógłby powstać obiekt handlowy o powierzchni przewidzianej w projekcie planu. Projekt planu dopuszcza zatem budowę dość uciążliwego obiektu usługowego (sklep o takiej powierzchni na pewno będzie generował wzmożony ruch samochodów osobowych i dostawczych, a także hałas wykraczający poza granice nieruchomości, na której świadczona jest usługa) w naszym bezpośrednim sąsiedztwie. Zanim zamieszkaliśmy w Gminie Teresin długo szukaliśmy miejsca do zamieszkania, spokojnego i cichego, ze spokojnymi i życzliwymi sąsiadami. Takie miejsce znaleźliśmy i mieszkamy już tu 15 lat. Żyjemy na skraju wsi, sąsiadujemy z gospodarstwem rolnym, nie przeszkadzają nam zapachy i odgłosy związane z rolnictwem. Nie chcielibyśmy, żeby ten spokój został zakłócony w najbliższej przyszłości przez uciążliwego sąsiada, którym może stać się duży sklep. W związku z powyższym uprzejmie prosimy o zmianę przeznaczenia terenu 3MN/U na teren MN lub wykluczenie usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 50m<sup>2</sup> z katalogu usług dopuszczonych na terenie 3MN/U.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** utrzymanie istniejących parametrów.

4. Uwagi nie uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 27 lipca 2022 roku:

4.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca działki nr 160/3

a) **Treść uwagi:** „W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obręb Granice – obszar 2, uprzejmie proszę o wprowadzenie zmiany w ww. projekcie. Nieruchomość, której jesteśmy wspólnie z mężem właścicielami (dz. O nr ew. 160/3 w Granicach) według projektu planu znajdzie się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych 3MN/U. Zarówno teren 3MN/U jak i większość pozostałych projektowanych terenów MN/U (poza położonymi na wschodnim skraju obszaru planu) jest w zdecydowanej większości podzielony na małe działki i zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Na terenach MN/U w projekcie planu dopuszcza się m.in. usługi handlu o powierzchni sprzedaży 250m<sup>2</sup>. Jediną niezabudowana (znajdują się na niej jedynie ruiny starych zabudowań) i dużą działką jest sąsiadująca z naszą nieruchomością działka nr ew. 159/1 – na takiej działce mógłby powstać obiekt handlowy o powierzchni przewidzianej w projekcie planu. Projekt planu dopuszcza zatem budowę dość uciążliwego obiektu usługowego (sklep o takiej powierzchni na pewno będzie generował wzmożony ruch samochodów osobowych i dostawczych (nawet jeśli będą to samochody o nośności „tylko” do 3,5 t), a także hałas wykraczający poza granice nieruchomości, na której świadczona jest usługa) w naszym bezpośrednim sąsiedztwie. Nie będą to więc usługi nieuciążliwe, mimo, że dopuszczone parametry wypełniają definicję zawartą w projekcie planu. Podczas dyskusji publicznej na ustaleniami planu zorganizowanej 14.06.2022 r. dowiedziałam się, że właściciel działki nr 159/1 nie złożył wniosku o wprowadzenie do planu zapisów o dopuszczeniu usług handlu o pow. Sprzedaży 250 m<sup>2</sup>. Jak pisałam w złożonej do pierwszego wyłożenia uwadze, miejsce w którym mieszkamy jest dla nas prawdziwym domem, otoczenie jest spokojne, sąsiedzi życzliwi, brak jakichkolwiek uciążliwości. Nie chcielibyśmy, aby ten stan rzeczy został w najbliższej przyszłości zburzony przez uciążliwego sąsiada, którym może stać się duży sklep. W związku z powyższym uprzejmie proszę o ograniczenie do 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dopuszczonych na terenie 3MN/U usług handlu. Z mojej wiedzy i doświadczenia zawodowego wynika, że ograniczenie tego typu usług wskazanych enumeratywnie terenów (wymienienie numerów terenów MN/U, gdzie dopuszcza się handel o powierzchni sprzedaży do 250 m<sup>2</sup> lub tych, na których ogranicza się powierzchnię sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>) jest często praktykowane i zgodne z prawem.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin (nieuwzględnienie uwagi w całości):** utrzymanie istniejących parametrów.

**II. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:**

Uwagi nie uwzględnione w całości bądź w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 1 kwietnia 2021 roku:

1.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 166

- a) nie została uwzględniona
- b) nie została uwzględniona
- c) nie została uwzględniona
- d) nie została uwzględniona

1.2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 167/3

- a) nie została uwzględniona
- b) nie została uwzględniona
- c) nie została uwzględniona
- d) nie została uwzględniona
- e) nie została uwzględniona
- f) nie została uwzględniona

Uwagi nie uwzględnione w części przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 21 września 2021 roku:

2.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 166

- a) nie została uwzględniona

Uwagi nie uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 18 marca 2022 roku:

3.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 160/3

a) nie została uwzględniona

Uwagi nie uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2019 z dnia 27 lipca 2022 roku:

4.1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną, dotycząca przeznaczenia działki nr 160/3

a) nie została uwzględniona

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/481/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 28 grudnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębu Granice – Obszar 2a, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym część obrębu Granice – Obszar 2a, należących do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod drogi publiczne gminne: 1KD/D-28KD/D. Część z dróg objętych planem jest drogami istniejącymi, w pełni bądź częściowo urządzonymi. Plan wyznacza również zupełnie nowe drogi (14KD/D, 15KD/D).

2. Koszty realizacji inwestycji obejmują koszty wykupu oraz koszty urządzenia dróg. Wykup przedmiotowego terenu, odbywać się będzie równoległe 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 drogi realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.

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

**II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ**

1. **Sieć wodociągowa** – obszar opracowania zaopatrywany jest w wodę z istniejącej stacji uzdatniania wody w miejscowości Granice. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących (ø90, ø110) i projektowanych sieci wodociągowych. Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci wodociągowych - ø40 mm. Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg. Dopuszcza się do czasu budowy wodociągu zaopatrzenie poszczególnych terenów w wodę z indywidualnych ujęć. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej (ø200,ø250) i projektowanej kanalizacji sanitarnej; w przypadku braku kanalizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych: sieci kanalizacji grawitacyjnej ø160 mm, sieci kanalizacji tłocznej ø50 mm.

**III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE**

1. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu niskiego średniego ciśnienia. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/481/2022

Rady Gminy Teresin

z dnia 28 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

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