



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lipca 2024 r.

Poz. 7243

UCHWAŁA NR IV/18/2024 RADY GMINY TERESIN

z dnia 11 czerwca 2024 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI EW. NR 80/6, 81/1 POŁOŻONE W OBRĘBIE GRANICE

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. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr XLIII/333/2021 Rady Gminy Teresin z dnia 25 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 80/6, 81/1, w obrębie Granice 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 działki ew. nr 80/6, 81/1, w obrębie Granice, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki ew. nr 80/6, 81/1, w obrębie Granice, położone w centralnej części gminy Teresin. Teren opracowania położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Teresinki. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 0,5446 ha.

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

3. Granice planu wyznaczają granice ewidencyjne działek nr 80/6, 81/1.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

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

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

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

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

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

2. W planie nie określa się:

- 1) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 3) Terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa- ze względu na ich brak w obszarze planu;

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 80/6 i 81/1 położone w obrębie Granice, o którym mowa w § 1 uchwały.
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.

10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

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

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

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

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	teren rolniczy- teren łąk, pastwisk i zadrzewieni śródpolnych,

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz teren rolniczy- tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i terenu 1R/Z oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się w terenie MN wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynków tj: pilastry, wykusze - max do 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

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

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

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

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

§ 12. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) W obszarze planu znajdują się grunty figurujące w ewidencji zmeliorowanych użytków rolnych (drenowanie). Wszelkie inwestycje na tym terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe;

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

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

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, 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. Wprowadza się:

- 1) Zwarty charakter zabudowy mieszkaniowej przeciwdziałając jej rozproszonemu;

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

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

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

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

Rozdział 6.

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

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R/Z ustala się zakaz zabudowy budynkami;

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogę gminną zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (działki nr ew. 81/2, 80/7, 92/7) wyznaczoną w obowiązującym planie, która w kierunku wschodnim łączy się z drogą gminną (ul. Diamentowa);
- 2) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy;
- 3) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5m x 12.5m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę gminną zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (działki nr ew. 81/2, 80/7, 92/7) wyznaczoną w obowiązującym planie, która w kierunku wschodnim łączy się z drogą gminną (ul. Diamentowa) i dalej przez ul. Szafirową, ul. Rubinową (nr 380821W) poprzez drogę powiatową 3832W z drogą krajową nr 92 relacji Poznań-Warszawa.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3-ch miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach;
- 2) Na każde 30 miejsc postojowych przy obiektach usługowych przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących poza granicą planu (Ø90) sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci zbiorczej- Ø 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- Ø160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø63mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;

- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych - Ø 200mm;
- 5) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 22. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

§ 23. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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

§ 24. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

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

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 26. Ustala się zasady usuwania odpadów:

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

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

- 1) Powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;

- 2) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.

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

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

- 1) MN opłatę w wysokości 20%;
- 2) R/Z opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN
Powierzchnia		0,46ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w §5 ust 1 pkt. 9 w bryle budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) W terenie 1MN dopuszcza się lokalizowanie budynku przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy przy zachowaniu przepisów odrębnych, b) Na terenach zdrenowanych obowiązują przepisy §12.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od strony drogi znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu, -4,0m od strony terenu 1R/Z.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 35%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - co najmniej 50%, -maksymalna intensywność zabudowy - 1,2, -min. intensywność zabudowy - 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	-11,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 11,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych -

		6.0m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokości frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicą planu.
b)	Parkingi	Pozostałe zgodnie z §19.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1R/Z
Powierzchnia		0,08 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy – teren łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Teresinki.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 80%,
b)	maksymalna wysokość zabudowy	- wysokość budowli do 15,0m.

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe**

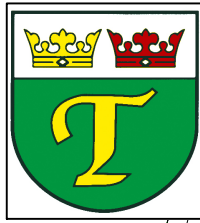
§ 32. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

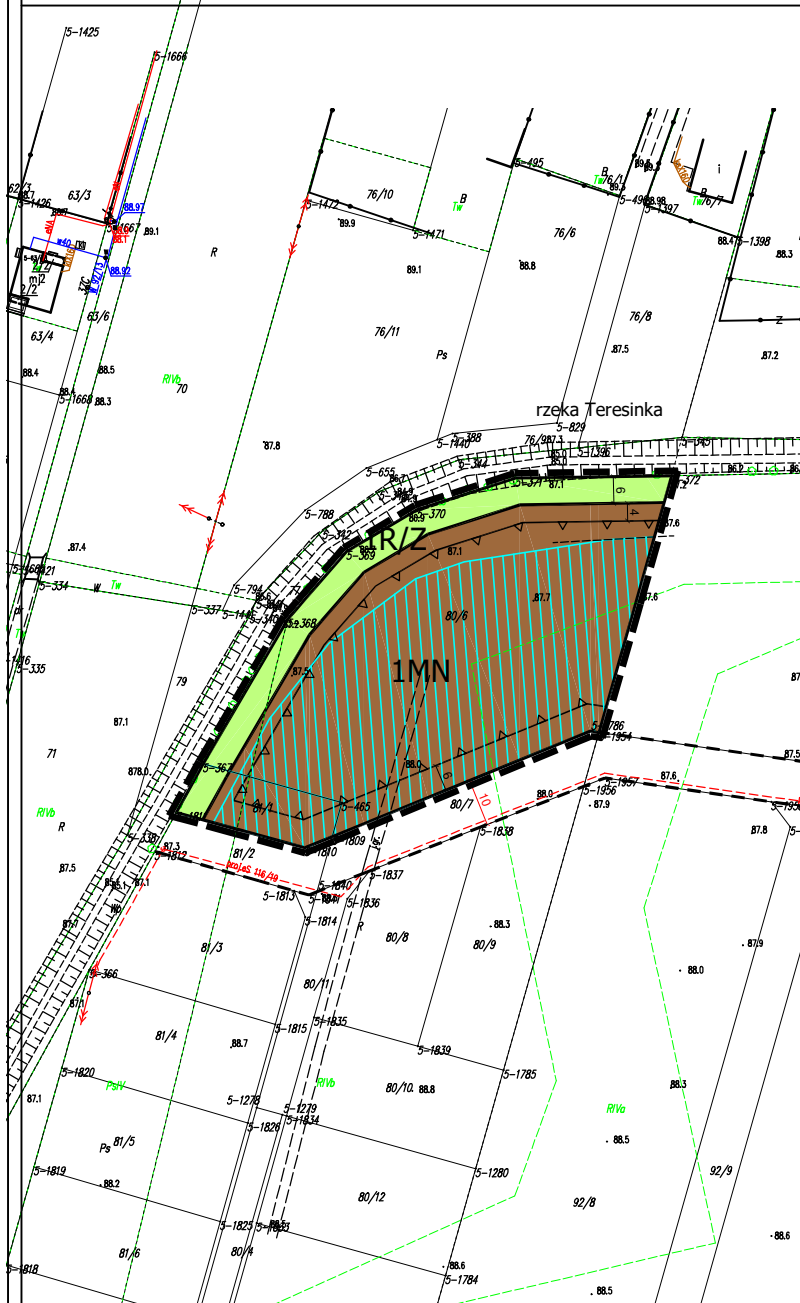
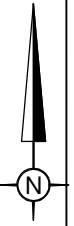
Bogdan Linard



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
OBEJMUJĄCY DZIAŁKI EW. NR 80/6 , 81/1 POŁOŻONE W OBRĘBIE GRANICE
RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr IV/18/2024 Rady Gminy Teresin z dnia 11 czerwca 2024r.

skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie w metrach

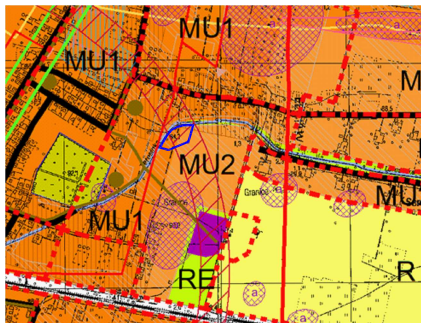
PRZEZNACZENIE TERENÓW
OKREŚLONE SYMBELEM CYFROWYM I LITEROWYM

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren rolniczy- teren tłąk, pastwisk i zadrzewień sródpołnych

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE
CHARAKTER INFORMACJI

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

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY TERESIN



- MU1 - centralne obszary intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, drabnej wytwórczości oraz usług publiczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty sportu i rekreacji; z możliwością zachowania istniejącej zabudowy zagrodowej oraz obiektów ewentualnych zalesień
- MU2 - obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, drobną wytwórczością oraz obiekty publiczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty sportu i rekreacji; z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej. Dopuszczalne ewentualnych zalesień
- RE - obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, łąk, zadrzewień, łąk
- R - obszary produkcji rolnej położone w kompleksach żywnych gleb
- granice obszaru objętego planem

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE



ZESPÓŁ PROJEKTOWY

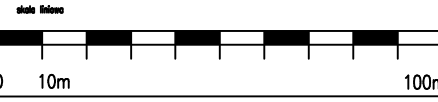
kierownik:
mgr inż. Jadwiga Jeznach

główny projektant:
mgr inż. Jadwiga Jeznach

projektant:
inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

upr. do sporządzenia mapy na podst. art. 5 pkt 5 ustawy
z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000 południk 21. Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z licencją PODGiK GN.6642.1932.2021.1428. P z dnia 23.07.2021r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/18/2024
Rady Gminy Teresin
z dnia 11 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 80/6, 81/1 w obrębie Granice.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 80/6, 81/1, w obrębie Granice, w wyznaczonym terminie do dnia 19 kwietnia 2024 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/18/2024

Rady Gminy Teresin

z dnia 11 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym działki ew. nr 80/6, 81/1 w obrębie Granice, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym działki ew. nr 80/6, 81/1 w obrębie Granice, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

1. 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.

I. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

1. **Sieć wodociągowa** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących poza granicą planu ($\varnothing 90$) sieci wodociągowych 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 i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- $\varnothing 160$ mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy $\varnothing 63$ mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych. Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

II. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

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

2. W granicach planu brak jest sieć gazowej średniego ciśnienia. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego ($\varnothing 110$, $\varnothing 160$) znajdującą się poza granicą planu oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- $\varnothing 32$ mm. 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 IV/18/2024

Rady Gminy Teresin

z dnia 11 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę