



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 lipca 2024 r.

Poz. 7244

### UCHWAŁA NR IV/19/2024 RADY GMINY TERESIN

z dnia 11 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust.3 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j Dz.U. 2023 r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr LXV/477/2022 Rady Gminy Teresin z dnia 28 grudnia 2022 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku z póź. zm.) uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar części obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski położony w północno – zachodniej części gminy Teresin o łącznej powierzchni – ok.41,52ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznacza od zachodu zachodnią granicą działki nr ew. 72/4, od północy północna granica działki drogi – działka nr ew. 69 położone w obrębie ewidencyjnym Stare Paski, dalej w kierunku północnym granicą obrębu ewidencyjnego Stare Paski do północnej granicy działek nr ew. 74, 75, 76, 77, 83, 84 w Nowych Gnatowicach, dalej w kierunku południowym zachodnią granicą działki drogi – działka nr ew. 126 do południowej granicy działki nr ew. 131, dalej w kierunku zachodnim południową granicą działki nr ew. 131 do wschodniej granicy działki 91/1, a następnie w kierunku zachodnim granicą obrębu ewidencyjnego Stare Paski. Dalej w kierunku południowo – zachodnim wschodnią granicą działki nr ew. 78 do północnej granicy działki drogi – działka nr ew. 89, a następnie wschodnią i północną granicą działki nr ew. 72/1 w obrębie ewidencyjnym Stare Paski.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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 ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej będące załącznikiem 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 graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków do 20m,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków do 45m,
- e) zieleń izolacyjna,
- f) napowietrzna linia energetyczna 15 kV do przebudowy i zmiany przebiegu,
- g) rów do przebudowy w kanał zamknięty i zmiany przebiegu,
- h) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego symbolem,
- i) wymiarowanie w metrach,
- j) przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym.

2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;

3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku z póź. 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 ze względu na brak takich obszarów w granicach planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania 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 brak takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ze względu na brak ich występowania w granicach planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 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 linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku. Poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą być zlokalizowane budynki portierni.

- 6) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;
- 7) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 10,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia lub wał ziemny, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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 literowym.

#### Rozdział 2.

#### Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

<i>Symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>Nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
<b>UH-UL-P</b>	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji
<b>KDD</b>	Teren drogi dojazdowej

2. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację w tym miejsca do parkowania, garaże, budowle ziemne oraz urządzenia budowlane, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

#### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. **Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:** Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny UH-UL-P i KDD wyznacza rysunek planu.

§ 9. **Zasady ustalania linii zabudowy:** Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i granicy planu zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) nie ustala się sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz od granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych;
- 2) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

#### Rozdział 4.

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11. 1. Ustala się w obszarze planu możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

4. Zakaz gospodarowania odpadami komunalnymi.

5. Zakaz przetwarzania, magazynowania, odzysku, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej.

6. Zakaz termicznego przetwarzania odpadów.

7. Zakaz lokalizacji składów otwartych materiałów sypkich i pyłących poza budynkami.

8. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

9. Ustala się obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej, który należy zlokalizować w terenie oznaczonym symbolem UH-UL-P w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu.

10. Przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu przedsięwzięć należy stosować najlepsze dostępne techniki (BAT).

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

1. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne.

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

3. Ustala się część istniejącego rowu do przebudowy w kanał zamknięty i zmiany przebiegu.

**§ 13. W zakresie ochrony powietrza.** Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

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

1. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;

2. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

#### **§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:**

1) w obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu;

2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 16.** Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 17. 1.** Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonego symbolem AZP:57-60 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach strefy, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ewidencji lub będące pod ochroną konserwatorską (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami) i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

### **Rozdział 7.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 18. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

### **Rozdział 8.**

#### **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 i projektowany układ komunikacyjny;
- 2) lokalny układ komunikacyjny stanowią drogi klasy dojazdowej nr 380806W i 380809W, znajdujące się poza granicami planu;
- 3) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
- 4) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne idojazdy;
- 5) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z drogą publiczną. W przypadku brakuobustronnego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić terendo zawracania o minimalnych wymiarach 20.0 m x 20.0 m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Połączenie obszaru planu z układem drogi krajowej nr 92 relacji Warszawa – Poznań - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego poprzez lokalny układ komunikacyjny stanowiący drogi klasy dojazdowej nr 380806W i 380809W, znajdujące się poza granicami planu położonew jego bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla biur – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biura,
  - b) dla usług innych – 1 miejsca na każde 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla magazynów i budynków produkcyjnych – 1 miejsce postojowe dla samochodu ciężarowego na 5000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 miejsce oraz 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na 5 pracowników;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami;
- 3) na każde 30 miejsc postojowych należyprzewidzieć 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 9.**

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

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

§ 21. 1. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

2. 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.

**§ 22.** 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej;

2. Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;

3. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40$ ;

4. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

5. Dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

**§ 23.** Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

1. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;

2. Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci.

3. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacyjnych:

1) sieci kanalizacji grawitacyjnej ( $\varnothing 90$ );

2) sieci kanalizacji tłocznej ( $\varnothing 50$ ).

4. Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dopuszcza się budowę lokalnych systemów oczyszczania ścieków lub lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.

6. 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.

7. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

8. Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

**§ 24.** Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną 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 wykorzystujących energię słońca o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1. Ustala się zasadę obsługi 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.

**§ 26.** Zasady zaopatrzenia w gaz:

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu przewodowego.

2. Rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci.

3. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej ( $\varnothing 20$ ).

4. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:**

1. Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą 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 promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 28. Zasady usuwania odpadów:**

1. Ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

2. Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

**Rozdział 10.**

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

**§ 29.** Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**Rozdział 11.**

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UH-UL-P w wysokości 10%,
- 2) dla teren oznaczonego symbolem KDD w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1.**

**Klasa przeznaczenia terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.**

**§ 31.**

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1UH-UL-P</b>
Powierzchnia		40,69ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	klasa przeznaczenia terenu	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji
	klasa przeznaczenia wykluczającego	PEW – teren elektrowni wiatrowej, PR – teren przemysłu portowego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	ogólne zasady zagospodarowania	- obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej; - obowiązek zamknięcia stref ochronnych w granicy terenu 1UH-UL-P w związku z lokalizacją urządzeń wykorzystujących energię słońca o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, - obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej.
2)	parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- dla budynków do 20m wysokości: --50,0m od linii rozgraniczającej drogę nr 380809W będącą

		poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -- od 15,0m do 39,0m od granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, --od 13,0m do 23,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - dla budynków do 45m wysokości od 50,0m do 274,0m od granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 70%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10 %, -maksymalna intensywność zabudowy – 3.0, -minimalna intensywność zabudowy - 0,001.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy – 45,0 m.
d)	geometria dachów	dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
3)	zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	- 20,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- min. 2000 m <sup>2</sup>
5)	obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
b)	parkingi	zgodnie z § 19 ust 3.

### § 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu	1KDD
1.	Przeznaczenie terenu
	klasa przeznaczenia terenu
	Teren drogi dojazdowej
2.	Zasady zagospodarowania
1)	ogólne zasady zagospodarowania
	b)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, c)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.
2)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających
	1KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15,0m z wyłączeniem narożnego ścięcia na skrzyżowaniu drogi, droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 20,0x20,0 zgodnie z rysunkiem planu.

## DZIAŁ III.

### Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 33. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr VIII/45/96 Rady Gminy Teresin z dnia 15 listopada 1996r w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego z 1996 r. nr 31. poz. 219).



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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/19/2024

Rady Gminy Teresin

z dnia 11 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski**

I. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu Nowe Gnatowice i Stare Paski, w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 19 kwietnia 2024 roku) wpłynęły 4 pisma z uwagami. Żadna ze złożonych uwag nie została przez Wójta uwzględniona.

Wykaz uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.6.2022 z dnia 9 maja 2024 roku:

**1. Uwaga Nr 1** wniesiona przez osobę fizyczną dnia 15 kwietnia 2024 r..

Uwaga dotyczy działek objętych projektem planu: w obrębie ewidencyjnym Stare Paski – działki nr 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78 i część działki nr 69, w obrębie Nowe Gnatowice – działki nr 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 131.

**Treść uwagi:** „Skladam uwagę do projektu mpzp gminy Teresin obejmującego część obrębów Nowe Gnatowice i Stare Paski. Teren Nowych Gnatowice i Starych Piasków oraz okolic to głównie luźna (rozproszona) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa pośród terenów rolniczych, gdzie powierzchnia zabudowy kształtuje się na poziomie ok. 15% do powierzchni działki. Wyjątek stanowią hale magazynowe o wysokości ok. 12-15m zlokalizowane w dalszym sąsiedztwie na terenie gminy Kampinos.

MPZP dotyczy terenu o powierzchni 41,52 ha i przewiduje (na całym obszarze) zabudowę usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji o:

- maksymalnej wysokości 45m (na wyznaczonej części),
- powierzchni zabudowy na poziomie 70%,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

MPZP tym samym umożliwia zabudowę na wysokość 15 pięter ( 45 m, na powierzchni ok. 18 ha oraz na wysokość 6 kondygnacji (20 m na powierzchni ok. 10 ha).

W sąsiedztwie, w promieniu kilku kilometrów nie ma zabudowy tej wysokości, nie ma również tak intensywnej zabudowy.

Takie zagospodarowanie terenu:

• zaburza dysharmonizuje krajobraz mazowiecki nie tylko Gminy Teresin, ale również sąsiedniej Gminy Kampinos;

• zaburza stosunki wodne na całym obszarze - bardzo duża powierzchnia nieprzepuszczalna (około 37 ha zabudowana i utwardzona), brak naturalnego spływu wody do gruntu;

• zmniejsza zimniejszy populację zwierząt dziko-żyjących na tych terenach (saren, zajęcy, ptaków itd.) poprzez zmniejszenie terenów życia (łęgu i źródła pożywienia - terenów rolnych, nieużytków, otuliny lasu); ciek wodny bezpośrednio graniczący z obszarem mpzp stanowi lokalny korytarz ekologiczny dla zwierząt.

• wprowadza nowe niewystępujące w okolicy zagospodarowanie terenu - produkcję (w sąsiedztwie nie występuje zabudowa produkcyjna jedynie magazynowa).

• wpłynie niekorzystnie na komfort życia okolicznych mieszkańców, zwiększy: ruch samochodowy, zanieczyszczenie powietrza, hałas itd.

Wnoszę o korektę MPZP o parametry zabudowy:

- wyłączenie możliwości lokalizowania zakładów produkcyjnych,

- obniżenie wysokości zabudowy do 15 m na całym obszarze mpzp,
- zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 30%,
- zmniejszenie powierzchni zabudowy.”.

#### **Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin:**

*Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Teresin, które wyznaczają tzw. „tereny inwestycyjne”, w swoich ustaleniach – podobnie jak projekt planu obejmujący część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski – wskazują funkcje produkcyjne, usługowe, magazynowe i składowe. W przedmiotowym planie ustalone przeznaczenie to „teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji”. W ramach tego przeznaczenia poszczególne funkcje są funkcjami równorzędnym, co umożliwia – ale nie nakazuje – realizację każdej z wymienionych funkcji. W przedmiotowym planie, pod pojęciem „teren produkcji” rozumiemy: teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii (teren elektrowni słonecznej), teren składów i magazynów. Są to elementy funkcjonalnie ze sobą powiązane, dlatego wykluczenie z tego katalogu terenów produkcji przemysłowej (bądź jak wskazano w uwadze – zakładów produkcyjnych) jest niezasadne.*

*Na terenie gminy Teresin można znaleźć doskonale funkcjonujące przykłady bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy inwestycyjnej (składy, magazyny, produkcja, usługi) oraz zabudowy mieszkaniowej, np. w Teresinie Gaju magazyny DHL, Stokrotka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej czy w centrum Teresina takie zakłady produkcyjne jak: Polskie Młyny, Greiner Packaging, Saga czy stosunkowo nowopowstała siedziba zakładu produkcyjnego przy Al. XX-lecia: Top Chem.*

*Równocześnie należy podkreślić, że projekt planu ogranicza katalog przedsięwzięć (z zakresu usług handlu, usług rzemieślniczych lub produkcji), które mogą być realizowane na jego obszarze, jedynie do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.*

*Jednocześnie projekt ustala zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz wprowadza szereg rozwiązań mających na celu łagodzenie i kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko, jak np. obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej lub budowli ziemnej (wału), który należy zlokalizować w terenie inwestycyjnym na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu. Takie funkcjonujące już rozwiązania można również znaleźć na terenie gminy Teresin (w Teresinie Gaju – magazyny Stokrotki). Plan wprowadza również: zakaz lokalizacji składowisk odpadów, zakaz gospodarowania odpadami komunalnymi, zakaz przetwarzania, magazynowania, odzysku, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej, zakaz termicznego przetwarzania odpadów i jednocześnie wskazuje, że przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu przedsięwzięć należy stosować najlepsze dostępne techniki (BAT).*

*Odnosząc się do ustalonych w projekcie planu parametrów zabudowy działki (m.in. wskaźnik powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej) oraz wysokość zabudowy należy wskazać, że ich wartości są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Wyznaczone w projekcie parametry mają umożliwić m.in. budowę magazynów w systemie wysokiego składowania, która to technologia pozwala przede wszystkim na efektywniejsze wykorzystanie powierzchni magazynowej. Plan różnicuje dodatkowo liniami zabudowy możliwość sytuowania budynków o różnych wysokościach – te o wysokości maksymalnej mogą być lokalizowane w oddaleniu od istniejącej zabudowy, otaczającej obszar opracowania. Jednocześnie należy wskazać, że wartości powyższych wskaźników są określone jako wartości graniczne, a więc mogą – ale nie muszą – być wykorzystane na poziomach wskazanych w planie.*

#### **2. Uwaga Nr 2** wniesiona przez osoby fizyczne dnia 16 kwietnia 2024 r..

Uwaga dotyczy działek objętych projektem planu: w obrębie ewidencyjnym Stare Paski – działki nr 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78 i część działki nr 69, w obrębie Nowe Gnatowice – działki nr 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 131 oraz kompleksu działek położonych w obrębie Nowe Gnatowice powstałych z podziału działek ewidencyjnych nr 66 i 138.

**Treść uwagi:** „Jesteśmy mieszkańcami i właścicielami działek mieszkaniowych jednorodzinnych we wsi Nowe Gnatowice, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu. Są to działki powstałe w wyniku podziału działek o numerach ewidencyjnych 66 i 138.

Teren naszych działek został podzielony w 2012 r. i przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę jednorodziną. W dużej części jest już zabudowany i zagospodarowany.

Projekt miejscowego planu stanowi poważne zagrożenie dla zagospodarowania naszych działek, sposobu korzystania z naszej własności poprzez przewidywane i opisywane w prognozie oddziaływania na środowisko uciążliwości związane z nowym sąsiedztwem terenów handlu, usług i produkcji.

Nasze działki znajdują się w zasięgu uciążliwości projektowanego zagospodarowania poprzez m.in.:

- zwiększony hałas związany z realizacją zabudowy i infrastruktury oraz późniejszym użytkowaniem. Prace budowlane kubaturowe i infrastrukturalne rozłożone w czasie, zwiększony ruch komunikacyjny w czasie budowy i eksploatacji stanowią długotrwałą uciążliwość,
- zwiększone zanieczyszczenie powietrza i zapylenie związane z czynnikami jak powyżej,
- zniszczony nieodwracalnie krajobraz kulturowy rolniczy na rzecz terenów zurbanizowanych, którego skala przeraża: dopuszczalna wysokość zabudowy do 45m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% oraz maks. intensywność zabudowy wynosząca 3,0,
- zniszczony krajobraz i zieleń śródpolna, których nie rekompensują projektowane pasy zadrzewień i wielkość powierzchni biologicznie czynnej,
- zniszczony krajobraz urbanistyczny: skala funkcja i charakter architektoniczny projektowanej zabudowy są obce na tym terenie, dysharmonizujące i nie stanowią przyjaznego sąsiedztwa dla istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, która powstawała i powstaje przez ostatnie 12 lat w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.

Inwestorzy intencjonalnie wybrali do zabudowy i zamieszkania tereny w środowisku wiejskim a nie zurbanizowanym. Uchwalenie planu w aktualnej wersji stanowi rażącą zmianę naszych warunków życia i stanowi naruszenie naszych praw.

Tereny pod lokalizację handlu, usług i produkcji o skali opisane j w projekcie planu powinno się lokalizować w oddaleniu od zabudowy mieszkalnej. Najbardziej wskazane są dla tego celu lokalizacje przy drogach i węzłach drogowych tras krajowych i międzynarodowych dla uniknięcia obciążenia ruchem komunikacyjnym dróg lokalnych i dla zmniejszenia uciążliwości dla mieszkańców. Wybór terenu pod funkcję handlu, usług i produkcji o dużej intensywności zabudowy i znacznej powierzchni wynoszącej 41,5 ha ozn. U5 (w Studium) oraz ozn. I UH-UL-P (w proj. mpzp) w środku gminy pomiędzy zabudową wsi Nowe Gnatowice i Stare Paski jest błędem z punktu widzenia społecznego oddziaływania, ład przestrzennego i ekonomiki planowania.

Teren nie jest przygotowany infrastrukturalnie pod tak dużą inwestycję: brak sieci wod-kan, elektroenergetycznej, oczyszczalni ścieków, komunikacji drogowej. Wszystko to wymusi długotrwałe i kosztowne inwestycje a w okresie przejściowym spowoduje korzystanie z dotychczasowych nie w pełni wydajnych sieci i urządzeń powodując problemy dla istniejących systemów i mieszkańców. Zapis w projekcie planu mówiący n.p. o zagospodarowaniu wód opadowych na własnym terenie jest całkowicie nierealny przy powierzchni zabudowy 70% i pow. biol. czynnej 10% (chłonnej wody opadowe).

Realizacja projektowanych ustaleń Planu miejscowego spowoduje nieodwracalne zmiany w warunkach naszego życia na terenach naszych działek w sąsiedztwie planowanego terenu inwestycyjnego stanowiącego teren opracowania Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski.

Jednocześnie trzeba wskazać, że uchwalenie planu miejscowego zgodnego z projektem stanowi dla nas ewidentna stratę finansową poprzez obniżenie wartości terenów naszych działek.

Gdzie jest zasada zrównoważonego rozwoju terenów?

Gdzie jest uszanowanie dotychczasowego zagospodarowania i praw mieszkańców?

Gdzie jest uszanowanie praw majątkowych właścicieli terenów?

Gdzie jest zgodność z dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin z 2006r ( gdzie zapisano funkcję terenu: obszar rolny z możliwością zabudowy rekreacyjnej i zagrodowej). Jednocześnie przypominamy , że do projektu zmiany Studium w 2013 r. zostały złożone wnioski tożsame z niniejszym wnioskiem do planu miejscowego. ( kopia w załączeniu)

Wnioskujemy o:

1. Wycofanie projektu planu w aktualnej wersji,
2. Uszanowanie dobra i spokoju mieszkańców oraz ich racji,
3. Wprowadzenie odpowiednich zapisów w planie akceptowalnych przez mieszkańców terenów w zasięgu uciążliwości planowanej inwestycji.”

#### **Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin:**

Projekt planu przeznaczają obszar części obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski głównie pod „teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji”. Jak wskazano w powyższej uwadze – teren opracowania leży w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – jest to kompleks działek położonych na północ od opracowania, opisany w uwadze jako „działki powstałe w wyniku podziału działek o numerach ewidencyjnych 66 i 138.”

Na terenie gminy Teresin można znaleźć doskonale funkcjonujące przykłady bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy inwestycyjnej (składy, magazyny, produkcja, usługi) oraz zabudowy mieszkaniowej, np. w Teresinie Gaju magazyny DHL, Stokrotka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej czy w centrum Teresina takie zakłady produkcyjne jak: Polskie Młyny, Greiner Packaging, Saga czy stosunkowo nowopowstała siedziba zakładu produkcyjnego przy Al. XX-lecia: Top Chem.

Tereny w gminie Teresin przeznaczone pod inwestycje (posiadające obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) zostały prawie w całości zagospodarowane bądź są w trakcie uzyskiwania dokumentacji niezbędnej do realizacji inwestycji. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin są co prawda wskazane tereny do wielofunkcyjnego rozwoju w kierunku funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) – znajdujące się wzdłuż tzw. „obwodnicy Teresina”, jednakże ze względu na duże obszary chronionych klas gleby (grunty rolne klasy bonitacyjnej II, IIIa, IIIb) uchwalenie dla tych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest praktycznie niemożliwe, gdyż wymaga to uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W ostatniej zmianie studium, uchwalonej w 2023 r., wskazano nowe tereny do lokalizacji inwestycji (zgodnie ze złożonymi wnioskami), obejmujące m.in. część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski. W ślad za zmianą studium, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski (również zgodnie ze złożonym wnioskiem). Projekt planu wprowadza szereg rozwiązań mających na celu łagodzenie i kompensację negatywnych oddziaływań na tereny sąsiednie oraz środowisko, jak np. obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej lub budowli ziemnej (wału), który należy zlokalizować w terenie inwestycyjnym na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu czy konieczność stosowania najlepszych dostępnych technik (BAT) przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu przedsięwzięć. Plan ustala również, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich. Ustalenia planu wprowadzają również: zakaz lokalizacji składowisk odpadów, zakaz gospodarowania odpadami komunalnymi, zakaz przetwarzania, magazynowania, odzysku, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej, zakaz termicznego przetwarzania odpadów. Równocześnie należy podkreślić, że projekt planu ogranicza katalog przedsięwzięć (z zakresu usług handlu, usług rzemieślniczych lub produkcji), które mogą być realizowane na jego obszarze, jedynie do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

*Odnosząc się do ustalonych w projekcie planu parametrów zabudowy działki (wskaźnika powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy) oraz wysokości zabudowy należy wskazać, że ich wartości są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Wyznaczone w projekcie parametry mają umożliwić m.in. budowę magazynów w systemie wysokiego składowania, która to technologia pozwala przede wszystkim na efektywniejsze wykorzystanie powierzchni magazynowej. Plan różnicuje dodatkowo liniami zabudowy możliwość sytuowania budynków o różnych wysokościach – te o wysokości maksymalnej mogą być lokalizowane w oddaleniu od istniejącej zabudowy, otaczającej obszar opracowania. Jednocześnie należy wskazać, że wartości powyższych wskaźników są określone jako wartości graniczne, a więc mogą – ale nie muszą – być wykorzystane na poziomach wskazanych w planie.*

*Odnosząc się do poruszonej w uwadze kwestii, iż „teren nie jest przygotowany infrastrukturalnie pod tak dużą inwestycję: brak sieci wod-kan, elektroenergetycznej, oczyszczalni ścieków, komunikacji drogowej” należy wskazać, że projekt planu reguluje powyższe zagadnienia. W Rozdziale 8 projektu planu ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, natomiast w Rozdziale 9 ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dodatkowo na dyskusji publicznej, która została zorganizowana w trakcie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, uczestnicy spotkania zostali poinformowani, że planowana jest modernizacja drogi gminnej nr 380806W na odcinku od drogi krajowej nr 92 relacji Warszawa – Poznań do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem IKDD.*

### 3. Uwaga Nr 3 wniesiona przez osobę fizyczną dnia 17 kwietnia 2024 r.

Uwaga dotyczy działek objętych projektem planu: w obrębie ewidencyjnym Stare Paski – działki nr 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78 i część działki nr 69, w obrębie Nowe Gnatowice – działki nr 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 131 oraz kompleksu działek położonych w obrębie Nowe Gnatowice powstałych z podziału działek ewidencyjnych nr 66 i 138.

**Treść uwagi:** „Jesteśmy mieszkańcami i właścicielami działek mieszkaniowych jednorodzinnych we wsi Nowe Gnatowice, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania planu. Są to działki powstałe w wyniku podziału działek o numerach ewidencyjnych 66 i 138.

Teren naszych działek został podzielony w 2012 r. i przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę jednorodziną. W dużej części jest już zabudowany i zagospodarowany.

Projekt miejscowego planu stanowi poważne zagrożenie dla zagospodarowania naszych działek, sposobu korzystania z naszej własności poprzez przewidywane i opisywane w prognozie oddziaływania na środowisko uciążliwości związane z nowym sąsiedztwem terenów handlu, usług i produkcji. Tereny pod lokalizację handlu, usług i produkcji o skali opisanej w projekcie planu powinno się lokalizować w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.

Nasze działki znajdują się w zasięgu uciążliwości projektowanego zagospodarowania poprzez m.in.:

- zwiększony hałas związany z realizacją zabudowy i infrastruktury oraz późniejszym użytkowaniem. Prace budowlane kubaturowe i infrastrukturalne rozłożone w czasie, zwiększony ruch komunikacyjny w czasie budowy i eksploatacji stanowią długotrwałą uciążliwość,
- zwiększone zanieczyszczenie powietrza i zapylenie związane z czynnikami jak powyżej,
- zniszczony nieodwracalnie krajobraz kulturowy rolniczy na rzecz terenów zurbanizowanych, którego skala przeraża: dopuszczalna wysokość zabudowy do 45m, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% oraz maks. intensywność zabudowy wynosząca 3,0,
- zniszczony krajobraz i zieleń śródpolna, których nie rekompensują projektowane pasy zadrzewień i wielkość powierzchni biologicznie czynnej,
- zniszczony krajobraz urbanistyczny: skala funkcja i charakter architektoniczny projektowanej zabudowy są obce na tym terenie, dysharmonizujące i nie stanowią przyjaznego sąsiedztwa dla istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, która powstawała i powstaje przez ostatnie 12lat w oparciu o obowiązujący plan miejscowy.

Inwestorzy intencjonalnie wybrali do zabudowy i zamieszkania tereny w środowisku wiejskim a nie zurbanizowanym. Uchwalenie planu w aktualnej wersji stanowi rażącą zmianę naszych warunków życia i stanowi naruszenie naszych praw.

Realizacja projektowanych ustaleń Planu miejscowego spowoduje nieodwracalne zmiany w warunkach naszego życia na terenach naszych działek w sąsiedztwie planowanego terenu inwestycyjnego stanowiącego teren opracowania Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski.

Jednocześnie trzeba wskazać, że uchwalenie planu miejscowego zgodnego z projektem stanowi dla nas ewidentna stratę finansową poprzez obniżenie wartości terenów naszych działek.

Gdzie jest zasada zrównoważonego rozwoju terenów?

Gdzie jest uszanowanie dotychczasowego zagospodarowania i praw mieszkańców?

Gdzie jest uszanowanie praw majątkowych właścicieli terenów?

Gdzie jest zgodność z dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin z 2006r (gdzie zapisano funkcję terenu: obszar rolny z możliwością zabudowy rekreacyjnej i zagrodowej). Jednocześnie przypominamy, że do projektu zmiany Studium w 2013r zostały złożone wnioski tożsame z niniejszym wnioskiem do projektu planu miejscowego. (kopia w załączeniu).

Dołączona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowiska nie uwzględnia wszystkich zagrożeń lub ogranicza ich niekorzystne oddziaływanie tylko do okresu budowy a środki zaradcze proponowane w ustaleniach planu są niewystarczające. Przykładowo: jak np. szpaler zieleni chroniący przed zanieczyszczeniem powietrza i hałasem czy rozwiązania architektoniczne projektowanych budynków, które mają stworzyć ład przestrzenny - to utopia. Nie do zaakceptowania dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej jest projektowane sąsiedztwo zabudowy usługowo-produkcyjnej o wysokości do 45m i totalne zabudowanie (do 70% powierzchni terenu) obszaru 41,5ha.

Wnioskujemy o:

1. Wycofanie projektu planu w aktualnej wersji,
2. Uszanowanie dobra i spokoju mieszkańców oraz ich racji,
3. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań- zapisów ustaleń w planie miejscowym, które chronią przed uciążliwościami sąsiedztwa i są akceptowane przez mieszkańców terenów w zasięgu uciążliwości planowanej inwestycji.
4. Opracowanie rzetelnej prognozy oddziaływania na środowiska uwzględniającej rzeczywiste zagrożenia: w tym dla środowiska życia mieszkańców, naruszenia bezpieczeństwa mieszkańców oraz ład przestrzennego - krajobrazu.

Na załączniku graficznym oznaczyliśmy nieruchomości stanowiące nasze działki oraz granice terenu opracowania Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski.

Do uwagi została również dołączona opinia urbanistyczna z dnia 4 kwietnia 2024 roku.

#### **Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin:**

Projekt planu przeznaczają obszar części obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski głównie pod „teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji”. Jak wskazano w powyższej uwadze – teren opracowania leży w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – jest to kompleks działek położonych na północ od opracowania, opisany w uwadze jako „działki powstałe w wyniku podziału działek o numerach ewidencyjnych 66 i 138.”

Na terenie gminy Teresin można znaleźć doskonale funkcjonujące przykłady bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy inwestycyjnej (składy, magazyny, produkcja, usługi) oraz zabudowy mieszkaniowej, np. w Teresinie Gaju magazyny DHL, Stokrotka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej czy w centrum Teresina takie zakłady produkcyjne jak: Polskie Młyny, Greiner Packaging, Saga czy stosunkowo nowopowstała siedziba zakładu produkcyjnego przy Al. XX-lecia: Top Chem.



*Tereny w gminie Teresin przeznaczone pod inwestycje (posiadające obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego) zostały prawie w całości zagospodarowane bądź są w trakcie uzyskiwania dokumentacji niezbędnej do realizacji inwestycji. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin są co prawda wskazane tereny do wielofunkcyjnego rozwoju w kierunku funkcji gospodarczych (w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny) – znajdujące się wzdłuż tzw. „obwodnicy Teresina”, jednakże ze względu na duże obszary chronionych klas gleby (grunty rolne klasy bonitacyjnej II, IIIa, IIIb) uchwalenie dla tych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest praktycznie niemożliwe, gdyż wymaga to uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W ostatniej zmianie studium, uchwalonej w 2023 r., wskazano nowe tereny do lokalizacji inwestycji (zgodnie ze złożonymi wnioskami), obejmujące m.in. część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski. W ślad za zmianą studium, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski (również zgodnie ze złożonym wnioskiem). Projekt planu wprowadza szereg rozwiązań mających na celu i łagodzenie i kompensację negatywnych oddziaływań na tereny sąsiednie oraz środowisko, jak np. obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej lub budowy ziemnej (wału), który należy zlokalizować w terenie inwestycyjnym na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu czy konieczność stosowania najlepszych dostępnych technik (BAT) przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu przedsięwzięć. Plan ustala również, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich. Ustalenia planu wprowadzają również: zakaz lokalizacji składowisk odpadów, zakaz gospodarowania odpadami komunalnymi, zakaz przetwarzania, magazynowania, odzysku, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej, zakaz termicznego przetwarzania odpadów. Równocześnie należy podkreślić, że projekt planu ogranicza katalog przedsięwzięć (z zakresu usług handlu, usług rzemieślniczych lub produkcji), które mogą być realizowane na jego obszarze, jedynie do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.*

*Odnosząc się do ustalonych w projekcie planu parametrów zabudowy działki (wskaźnika powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy) oraz wysokości zabudowy należy wskazać, że ich wartości są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin. Wyznaczone w projekcie parametry mają umożliwić m.in. budowę magazynów w systemie wysokiego składowania, która to technologia pozwala przede wszystkim na efektywniejsze wykorzystanie powierzchni magazynowej. Plan różnicuje dodatkowo liniami zabudowy możliwość sytuowania budynków o różnych wysokościach – te o wysokości maksymalnej mogą być lokalizowane w oddaleniu od istniejącej zabudowy, otaczającej obszar opracowania. Jednocześnie należy wskazać, że wartości powyższych wskaźników są określone jako wartości graniczne, a więc mogą – ale nie muszą – być wykorzystane na poziomach wskazanych w planie.*

*Odnosząc się do poruszanej w uwadze kwestii, iż „teren nie jest przygotowany infrastrukturalnie pod tak dużą inwestycję: brak sieci wod-kan, elektroenergetycznej, oczyszczalni ścieków, komunikacji drogowej” należy wskazać, że projekt planu reguluje powyższe zagadnienia. W Rozdziale 8 projektu planu ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, natomiast w Rozdziale 9 ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Dodatkowo na dyskusji publicznej, która została zorganizowana w trakcie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, uczestnicy spotkania zostali poinformowani, że planowana jest modernizacja drogi gminnej nr 380806W na odcinku od drogi krajowej nr 92 relacji Warszawa – Poznań do drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDD.*

*Odnosząc się do kwestii dotyczących prognozy oddziaływania na środowisko: Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem obligatoryjnym sporządzanym przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie wyraźnie należy podkreślić, że prognoza stanowi odrębny dokument, w związku z tym nie można identyfikować jej z miejscowym planem. Prognoza nie stanowi też jego części składowej. Stopień szczegółowości oraz treść prognozy oddziaływania na środowisko wskazuje art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale*

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prognoza sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski oraz zawarta w niej analiza odpowiada zakresowi i stopniowi szczegółowości wymaganym dla prognozy sporządzanej do projektu planu. Zakres oraz treść prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione i zaopiniowane przez wszystkie właściwe, powołane do tego organy i instytucje.

Odwolując się do wyroku NSA, sygn. akt II OSK 2282/13, należy wskazać, że: „Zawarte w prognozie informacje są bowiem dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, jakim jest plan miejscowy. Plan ten jest jedynie początkowym ogniwem procesu inwestycyjnego, zaś szczegółowa problematyka oddziaływania na środowisko zostanie rozważona w kolejnych etapach procesu inwestycyjnego, w takich dokumentach jak raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i decyzja określająca środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia”.

Sporządzona na potrzeby omawianego projektu planu prognoza jednoznacznie potwierdza, iż dominujący na obszarze opracowania krajobraz rolniczy zostanie przekształcony w krajobraz industrialny. Nowo projektowane obiekty bez wątpienia stanowią będą element obcy w istniejącym krajobrazie. Projektowane obiekty wpłyną znacząco na zmianę obecnego sposobu użytkowania obszarów objętych planem. W prognozie uwzględniono fakt, iż w sąsiedztwie opracowania nie występują inne zabudowania o podobnych gabarytach. W związku z tym planowane inwestycje, przy zakładanej intensywności zabudowy oraz dopuszczonej wysokości, będą stanowić dominantę w terenie, widoczną z okolicznych miejscowości. W prognozie oceniono przyjęte w projekcie planu rozwiązania eliminujące lub ograniczające negatywny wpływ na środowisko, w tym m.in. w Rozdziale 14 szczegółowo opisano przewidywane oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu, z wyodrębnieniem oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poza obszarem opracowania.

Jednocześnie należy podkreślić, że osoba sporządzająca prognozę musi mieć odpowiednie uprawnienia, które wskazane są przepisami prawa (art. 74a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko). Wobec powyższego należy uznać, że prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w sposób nie budzący zastrzeżeń.

#### 4. Uwaga Nr 4 wniesiona przez osoby fizyczne dnia 18 kwietnia 2024 r.

Uwaga dotyczy działek objętych projektem planu: w obrębie ewidencyjnym Stare Paski – działki nr 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78 i część działki nr 69, w obrębie Nowe Gnatowice – działki nr 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83, 84, 131 oraz kompleksu działek położonych w obrębie Nowe Gnatowice powstałych z podziału działek ewidencyjnych nr 66 i 138.

**Treść uwagi:** „Wnoszę o nieprzekształcanie terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Nowe Gnatowice i Stare Paski, gm. Teresin obejmujące obszar ok. 41,5 ha i zachowanie ich dotychczasowego przeznaczenia, które funkcjonuje od 2006 roku lub alternatywnie przekształcenie obszaru położonego we wsi Nowe Gnatowice i Stare Paski, gm. Teresin obejmujące obszar ok. 41,5 ha na tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub turystyczno-rekreacyjnej.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Nowe Gnatowice i Stare Paski, gm. Teresin obejmująca obszar ok. 41,5 ha z uwzględnieniem uwag wskazanych poniżej mając na uwadze oddziaływanie realizacji planu na tereny sąsiednie, w szczególności zespół działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych w wyniku podziału działek o numerach ewidencyjnych 66 i 138.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, iż przewidziana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego diametralna zmiana przeznaczenia terenu z obszarów rolnych z możliwością zalesień i możliwością zabudowy rekreacyjnej i zagrodowej (ozn. R/L1) zgodna ze Studium z 2006 roku na kolejno jak wynika z zapisu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin z 2023 roku obszaru usług, handlu i produkcji (ozn. U5) oraz w ślad za zmianami w Studium w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla większości obszaru opracowania projektu planu określono funkcję usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji (ozn. I UH-UL-P) stanowi rażące naruszenie władztwa planistycznego, ponieważ zmiany zaplanowane w przedmiotowym projekcie nie uwzględniają ładu

przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Te dwie zasady wyznaczają legalność wszelkich działań podejmowanych w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którymi nade wszystko powinny kierować się władze Gminy Teresin. Zauważyć należy, iż projektowane obecnie rozwiązanie spowoduje nieprzemijające szkody dla środowiska oraz nieodwracalne zmiany w warunkach życia mieszkańców na terenach działek mieszkaniowych. Projektowane rozwiązania przyniosą w przyszłości niepowetowane szkody, dlatego też tereny objęte projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego we wsi Nowe Gnatowice i Stare Paski, gm. Teresin obejmujące obszar ok. 41,5 ha powinny zachować swoje dotychczasowe przeznaczenie, które funkcjonuje nieprzerwalnie od 2006 roku lub alternatywnie powinny być przekształcone jako tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej lub turystyczno-rekreacyjnej.

Ponadto trzeba zwrócić uwagę na fakt, że tereny handlu, usług i produkcji powinny być zlokalizowane w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej. Jak wskazuje architekt Pan Marek Kotowski w opinii urbanistycznej z dnia 4 kwietnia 2024 roku, z którą jak najbardziej należy się zgodzić, przedstawia on racjonalny pogląd, że wybór terenów pod funkcję handlu, usług i produkcji na terenach o dużej intensywności zabudowy i znacznej powierzchni wynoszącej 41,5 ha w środku gminy pomiędzy zabudową wsi Nowe Gnatowice i Stare Paski jest błędem z punktu widzenia społecznego oddziaływania, ład przestrzennego oraz ekonomiki planowania. Tereny te nie są przygotowane infrastrukturalnie na tak dużą inwestycję, co będzie skutkowało korzystaniem z istniejących nie w pełni wydajnych już sieci i urządzeń, niosąc za sobą problemy dla istniejących systemów oraz mieszkańców. Nierealne są również zapisy w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą zagospodarowania wód na własnym terenie przy powierzchni zabudowy 70 procent i powierzchni biologicznej chłonnącej wody opadowe 10 procent. Zapisy pozwalające na pobór wód podziemnych z indywidualnych ujęć oraz dopuszczenie zbiorników na ścieki, może spowodować powstanie trwałych prowizork w infrastrukturze, mających niekorzystny wpływ dla środowiska.

Należy zauważyć, że prognoza oddziaływania na środowisko, która jest załącznikiem do projektu planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje, że tereny istniejące określone jako siedliska rolnicze i zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny pól uprawnych oraz grupy zieleni zostaną przekształcone na rzecz terenów zurbanizowanych. W prognozie nie uwzględniono skutków ustaleń planu na środowisko sąsiednich terenów mieszkalnych dotyczących m.in.:

- zanieczyszczenia powietrza,
- hałasu,
- wibracji,
- środowiska życia człowieka,
- wód powierzchniowych i podziemnych,
- klimatu,
- szaty roślinnej,
- systemu ekologicznego,
- bioróżnorodności,
- świata zwierząt,
- krajobrazu,

mających istotne znaczenie dla mieszkańców sąsiednich terenów. Nie przedstawiono również negatywnych skutków społecznych planu i zaproponowanych w nim rozwiązań, wprowadzających wiele uciążliwości i zagrożeń, a które to dokładnie opisuje opinia urbanistyczna z dnia 4 kwietnia 2024 roku.

Kolejno należy wskazać, że realizacja projektowanych ustaleń planu zagospodarowania będzie miała olbrzymi wpływ na warunki życia mieszkańców. Zmiany, z którymi będą musieli zmierzyć się mieszkańcy są niewątpliwie niekorzystne, daleko idące i niszczące środowisko życia. Niedogodności nowego sąsiedztwa mogą w konsekwencji doprowadzić do opuszczenia miejsca zamieszkania, które teraz jest ostoją spokoju i przyjaznym miejscem do zamieszkania, a jednocześnie wypoczyniania. Nie można przejść również obok kwestii ekonomicznej dotyczącej mieszkańców sąsiadujących działek, niewątpliwie uchwalenie projektu

zagospodarowania przestrzennego obniży wartość terenów działek mieszkaniowych, co spowoduje ich straty finansowe.

Mieszkańcy sąsiednich działek już teraz wyrażają swoje niezadowolenie i nie godzą się na zmianę przeznaczenia terenów, które zostały objęte planem zagospodarowania przestrzennego. Rażący w ich odczuciu jest fakt, że tereny objęte projektem przewidują maksymalną powierzchnię zabudowaną i utwardzoną - 90% powierzchni działki budowlanej, obiekty budowlane będą mogły sięgać do wysokości 45 metrów. Zabudowania do 45 metrów wpłyną bardzo niekorzystnie na krajobraz okolicy, a charakter projektowanej zabudowy architektonicznej będzie dysharmonijny i przytłaczający dla mieszkańców sąsiednich działek. Do tej pory Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin przeznaczało obręb Nowe Gnatowice pod tereny rolnicze, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz turystyczno-rekreacyjnej ze względu na to, że w planach było powstanie w Nowych Gnatowicach na rzece Utracie zbiornika wodnego Zawady-Gnatowice. Jak wskazują mieszkańcy sąsiadujących działek między innymi dlatego postanowili oni zakupić działki w obrębie Nowych Gnatowice, gdyż kierowali się wytycznymi ze Studium uwarunkowań Gminy Teresin z 2006 roku, które nie przeznaczało tych terenów pod funkcję handlu, usług i produkcji cyt. „, Tereny północne, należące do wsi Izbiska, Nowe Paski, Nowe Gnatowice i Maszna ze względu na łatwy dojazd (linia kolejowa Warszawa - Sochaczew i droga krajowa nr 2), urozmaicony krajobraz, bliskość Kampinoskiego Parku Narodowego i innych obszarów atrakcyjnych przyrodniczo o niezanieczyszczonym środowisku i braku uciążliwych zakładów przemysłowych stanowią obecnie najkorzystniejsze obszary do lokalizowania zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej. " Dodatkowo w tym samym studium istnieje zapis: „, Podstrefy R/L1 i R/L2 znajdujące się w części północnej to m.in. tereny sąsiadujące z ciągiem ekologicznym wzdłuż rzeki Utraty oraz tereny wsi Nowe Gnatowice, Nowe Paski, Stare Paski i Pawłowice, które ze względu na występowanie słabszych gleb oraz bardziej rekreacyjnego charakteru tego obszaru i oddziaływanie położonego w bliskiej odległości Kampinoskiego Parku Narodowego preferowane są do zalesień, bądź pozostawienia w rolniczym użytkowaniu, z możliwością zabudowy rekreacyjnej oraz zabudowy zagrodowej oraz służącej gospodarce rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu". Nie można pozwolić, aby tak całościowo zmienić przeznaczenie architektoniczne terenu, które rokowało sprzyjające warunki mieszkaniowe na długie lata. Mieszkańcy sąsiednich terenów powody nieracjonalnego planowania upatrują w korzyściach finansowych płynących dla władz Gminy oraz inwestorów, którzy to całkowicie pominieli dobro mieszkańców oraz ochronę środowiska naturalnego tego terenu. Niesprzecznie działanie na niekorzyść mieszkańców klóci się z założeniami ładu przestrzennego. Poza tym dopuszczenie zabudowy do 45 metrów na terenach objętych opracowaniem nie jest spójne z otaczającym te tereny krajobrazem, w którym dominują tereny rolne, lasy oraz zabudowa jednorodzinna. Nawet tereny magazynów, które zostały pobudowane w sąsiadującej miejscowości w Starych Gnatowicach nie dopuszczają zabudowy do 45 metrów.

Dobro mieszkańców sąsiadujących terenów nie jest w ogóle brane pod uwagę. Moi Mocodawcy pragną zauważyć, że na konsultacjach, które odbyły się w dniu 20 marca 2024 roku przedstawiciele Gminy Teresin nie potrafili odpowiedzieć na pytanie, w jaki sposób zmiana przeznaczenia terenu oraz przyszłe inwestycje wpłyną korzystnie na mieszkańców sąsiednich terenów. Zapewne owych korzyści brak. Dlatego mieszkańcy uważają, że tereny te powinny zachować swoje rolnicze przeznaczenie lub jako alternatywne rozwiązanie powinny zostać przekształcone pod tereny zabudowy jednorodzinnej lub turystyczno-rekreacyjnej

Należy zaznaczyć, że w prognozie oddziaływania na środowisko obszar opracowania został przedstawiony jako mało atrakcyjny, jednakże nieopodal na terenach sąsiadujących \_ bezpośrednio z opracowanym obszarem np. wzdłuż ulicy Zagajnikowej ciągle powstają nowe domy jednorodzinne oraz są wydawane nowe pozwolenia na budowę, gdyż ludzie chętnie budują tutaj swoje domostwa. Tereny te celowo są przedstawione jako mało atrakcyjne, aby udowodnić, że zmiana terenu pod usługi, handel i produkcję nie wpłyną znacząco na ten obszar.

Jednakże projektowana zmiana będzie miała znaczący wpływ na zaspokojenie podstawowych potrzeb poszczególnych mieszkańców bezpośrednio sąsiadujących z tym terenem. Obecnie mieszkańcy sąsiadujących terenów mają możliwość obcowania z naturą, gdyż na obszarze o powierzchni 41,5 ha szata zwierzęca i roślinna jest bardzo zróżnicowana. Na pewno zmiana proponowana w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie niekorzystnie na zamieszkujące te tereny gatunki zwierząt, które zostaną pozbawione swoich siedlisk oraz możliwość bezpiecznego przemieszczania się, nie mówiąc już o roślinności, która zostanie całkowicie zniszczona. Pominięcie badania fauny i flory na obszarach objętych projektem planu zagospodarowania przestrzennego nie powinno mieć miejsca. Jest to kolejny dowód na to, że opracowany przez Gminę Teresin plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu przedstawienie terenów obrębu Stare Paski i Nowe Gnatowice jako mało atrakcyjnych. W planie osoba/osoby je opracowująca/e próbuje/ą udowodnić, że

przekształcenie tych obszarów w działki usługowo-handlowo-przemysłowe nie będzie miało szkodliwego wpływu na otoczenie, mieszkańców i środowisko. A tymczasem tereny te, póki co mogą się pochwalić zróżnicowaną fauną, która czyni je cennym obszarem przyrodniczym. Żyją tutaj liczne gatunki zwierząt takie jak np. łódź, dzik, sarna, zając, lis, nietoperz oraz ptaki objęte prawną ochroną gatunkową: dudek, słowik, sikorka bogatka, sikorka modraszka, jastrząb, dzięcioł, kos, czajka, żuraw, rudzik, sójka, bocian, gawron. Zarówno wymienione tutaj zwierzęta, jak i ptaki nierozłącznie stanowią ważną rolę w ekosystemie tego miejsca. Perelkami przedmiotowych terenów są czajki, które na podmokłych terenach bytują już od kilku lat. Na Czerwonej Liście Ptaków Polski wydanej przez Ogólnopolskie Towarzystwo Ochrony Ptaków czajka jest na liście gatunków zagrożonych wyginięciem, podobnie jak bytujący w Gminie Teresin słowik. Natomiast gawron znajduje się na liście gatunków bliskich zagrożenia. Wiadome jest powszechnie, że zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku i związanej z nią rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 roku w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną prawną, wszystkie żyjące w Polsce gatunki płazów objęte są ochroną i wymagają ochrony czynnej. Spośród zakazów dotyczących płazów, najważniejsze to zakaz ich zabijania oraz niszczenia jaj (skrzeku), siedlisk i ostoi, a także płoszenie i niepokojenie czy przemieszczanie ich z miejsc regularnego bytowania w inne miejsce. Najczęściej występującymi płazami we wsi Nowe Gnatowice i Stare Paski są żaby, które od zawsze można spotkać na tym obszarze. Realizując projekt planu zagospodarowania przestrzennego, jak i w przyszłości zaplanowaną tak olbrzymią inwestycję, dojdzie w tym obszarze do wzmożonego ruchu drogowego. Pewnym jest, że płazy migrujące podczas godów będą ginęły pod kołami samochodów. W Polsce żyje aż 19 odmian płazów należą do nich m.in. ropuchy, żaby, traszki, rzekotki.

Nie można zapomnieć, że na obszarze objętym opracowaniem znajduje się również stanowisko archeologiczne (ślady osadnictwa z okresu rzymskiego), zlokalizowane w obrębie Nowe Gnatowice, które zostało ujęte w systemie AZP pod nr ew. AZP 57-60/4, nadto jest ono objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 roku. Zabytki archeologiczne, ze względu na ich charakter są najczęściej narażone na zniszczenie, dlatego też zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ustala się ich ochronę. Wszystkie zamierzone inwestycje oraz prace budowlane i ziemne w rejonie obiektów zabytkowych oraz zabytków archeologicznych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W niniejszym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nie ma jakiegokolwiek wzmianki na ten temat, co stanowi kolejny wyraz rażącego naruszenia władztwa planistycznego przez Gminę Teresin.

Trzeba zaznaczyć, że mieszkańcy sąsiadujących działek nieprzychylnie patrzą na przyszłe inwestycje na obszarze opracowania, mając na względzie zmianę w jakości powietrza. Uważają, że zmiana przeznaczenia terenu i idące za tym inwestycje wpłyną negatywnie na jakość powietrza - nie tylko w okresie budowania inwestycji, ale również w terminie późniejszego użytkowania. Dochodzi do tego emisja spalin przez wzmożony ruch na drogach dojazdowych do przyszłych inwestycji. Wśród mieszkańców sąsiadnych terenów są dzieci, osoby starsze, osoby z chorobami nowotworowymi, czy o charakterze alergicznym, a także będące pod opieką pulmonologa. Niewątpliwie pogorszenie stanu jakości powietrza będzie nadmiernie uciążliwe i krzywdzące. Mieszkańcy zakładają, że poziom zanieczyszczeń nie będzie monitorowany po wybudowaniu inwestycji, a emitowane zanieczyszczenia będą negatywnie oddziaływać na mieszkańców sąsiadujących terenów. Tym bardziej, że Gmina Teresin nie posiada w chwili obecnej na swoim terenie żadnej stacji Państwowego Monitoringu Środowiska ani innych systemów mogących monitorować stan jakości powietrza.

Następnie należy zwrócić uwagę w zakresie klimatu akustycznego, który niewątpliwie po ewentualnym uchwaleniu projektu planu zagospodarowania przestrzennego zacznie być uciążliwy dla mieszkańców sąsiadujących działek. Na chwilę obecną projekt zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje ochrony przedmiotowych terenów 'przed hałasem w trybie ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku i Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 roku. Jednakże tereny oddziaływania, czyli tereny zabudowy mieszkalnej winny być chronione wyżej wymienionymi przepisami prawa.

Uciążliwy hałas dla mieszkańców sąsiadnych działek będzie znaczący, ponieważ obecnie na terenach opracowania występują tereny otwarte oraz niskiego układu drogowego związane z ruchem lokalnym, który bez wątpienia, jeżeli zostanie zrealizowany niniejszy projekt planu zagospodarowania przestrzennego, ruch ten przybierze na sile. Niewątpliwie wpłynie to na pogorszenie klimatu akustycznego terenu objętego opracowaniem oraz sąsiadujących z nim terenów, tym bardziej, że plan ów zaleca zieleni tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne, mające na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu., \_Zapis ten jest niezaprzeczalnym dowodem na to, w jaki sposób

planowane inwestycje wpłyną negatywnie na otoczenie i mieszkańców, a proponowane zalecenia tylko w niewielkim stopniu zniwelują jego negatywne skutki. Ponadto w przypadku budowy hal magazynowych z uwagi na specyfikę pracy całodobowej konieczne będzie intensywne oświetlenie całą noc wskazanego miejsca. Powyższe spowoduje, iż zaburzony będzie domowy nocny mir mieszkańców, a zwierzęta i ptaki, których rytm biologiczny wymaga nocnego spoczynku zostanie zaburzony.

Kolejną istotną sprawą, którą należy poruszyć w związku z budową planowanej inwestycji na terenach objętych opracowaniem są rozbudowywane drogi dojazdowe do tych zabudowań (między innymi droga m 380806W oraz zaprojektowana droga dojazdowa 1KDD). Mieszkańcy obawiają się wzmożonego ruchu, który wpłynie na bezpieczeństwo na drogach oraz bezpieczeństwo dla ruchu pieszego. Posesje mieszkańców zlokalizowane są bezpośrednio przy tych drogach. W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały uwzględnione działania, jakie należy podjąć, aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Przy drodze m 380806W zlokalizowany jest przystanek szkolny i na pewno wzmożony ruch wpłynie na bezpieczeństwo ruchu pieszego na drogach, co niezaprzeczalnie będzie zagrażało również bezpieczeństwu dzieci. Dodatkowo wzmożony ruch samochodów ciężarowych oraz ludzi dojeżdżających do pracy w nowej inwestycji będzie powodował, że dojazd do drogi DK 92 będzie utrudniony dla mieszkańców Nowych Gnatowie i Starych Pasek i będzie zabierał o wiele więcej czasu.

Jasne jest, że mieszkańcy sąsiadujących działek obawiają się, że jeżeli przedstawione zmiany zostaną zatwierdzone to w przyszłości reszta terenów, z którymi sąsiadują ich domostwa zostaną również przekształcone w tereny usługowo-produkcyjne, a obecne tereny leśne zostaną wycięte. Okolica, która pierwotnie miała być terenem rolnym, mieszkaniowym czy turystyczno-rekreacyjnym zostanie przekształcona w tereny utrudniające funkcjonowanie obecnym tu mieszkańcom.

Kolejno podnieść należy, iż działki objęte projektem zagospodarowania przestrzennego powinny pozostać oznaczone jak dotychczas bądź stanowić tereny pod zabudowy mieszkalne jednorodzinne lub zabudowy rekreacyjno-turystyczne, co będzie zgodne z zasadą ładu przestrzennego i zasadą zrównoważonego rozwoju, jakimi należy się kierować przy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego całkowicie zaburzy dotychczasowe warunki mieszkaniowe, jak również doprowadzi do zniszczenia środowiska naturalnego dla dużej liczby zwierząt. Tym samym przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi rażące przekroczenie władztwa planistycznego. Przyjęcie takiej konkluzji będzie prowadziło do konieczności zastosowania w niniejszej sprawie art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przywołanym przepisem, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Wskazany przepis ustanawia zatem dwie podstawowe przesłanki zgodności uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z prawem. Pierwszą z nich - materialnoprawną - należy wiązać z zawartością planu miejscowego (część tekstowa, graficzna i załączniki), przyjętymi w nim ustaleniami, a także standardami dokumentacji planistycznej. Natomiast druga przesłanka ma charakter formalnoprawny i odnosi się do sekwencji czynności rady gminy poczynwszy od uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, a skończywszy na jego uchwaleniu. Nie każde jednak naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego lub trybu jego sporządzania skutkować będzie stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części. Naruszenie takie musi zostać ocenione jako istotne, czyli takie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, gdy przyjęte ustalenia planistyczne są jednoznacznie odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono zasad lub trybu sporządzania planu miejscowego. W niniejszej sprawie organ planistyczny przekroczył władztwo planistyczne ingerując w prawa własności nieruchomości należących do moich Mocodawców i pozostałych mieszkańców. W żaden sposób nie wyjaśniono przyczyn takiej ingerencji i nie wskazano istotnych okoliczności związanych z kształtowaniem ładu przestrzennego, których konieczność ochrony przeważałyby interes zamieszkujących obecnie mieszkańców oraz występującego na terenach środowiska naturalnego dla wielu zwierząt i roślin."

Załączniki do uwagi:

- 1) pełnomocnictwo wraz z uiszczoną opłatą skarbową (3x);
- 2) opinia urbanistyczna z dnia 4 kwietnia 2024 roku;
- 3) mapka uwzględniająca zespół działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych w wyniku podziału działek o numerach ewidencyjnych 66 i 138;

- 4) zdjęcia okolicy z drona;
- 5) zdjęcia fauny i flory występującej w obrębie ewidencyjnym Nowe Gnatowice i Stare Paski;
- 6) czerwona lista ptaków Polski w formacie pdf umieszczona na stronie internetowej [https://otop.org.pl/nasze-projekt\)/chronim-./czerwona-lista-ptakow-Polski/](https://otop.org.pl/nasze-projekt)/chronim-./czerwona-lista-ptakow-Polski/);
- 7) poradnik ochrony plażów w formacie pdf umieszczony na stronie internetowej <https://korytarze.pl/media/18/download/Poradnik-ochrony-pla-zow-Kurek-Rybacki-Soltysiak-2011.pdf?v=>;
- 8) lista z podpisami mieszkańców (i właścicieli działek) Nowych Gnatowice i Starych Pasek wraz z miejscowościami sąsiadującymi jako załącznik do uwag dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego i wniosku zawartego w niniejszym piśmie.

#### **Uzasadnienie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Teresin:**

*Współistnienie obszarów zurbanizowanych, przemysłowych i mieszkalnych w swoim sąsiedztwie to rzecz często występująca w gminach, które zmieniają charakter z gmin typowo rolniczych na gminy wielofunkcyjne. Taki właśnie trend zauważalny jest od wielu lat w gminie Teresin, gdzie można znaleźć doskonale funkcjonujące przykłady bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy inwestycyjnej (składy, magazyny, produkcja, usługi) oraz zabudowy mieszkaniowej, np. w Teresinie Gaju magazyny DHL, Stokrotka w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej czy w centrum Teresina takie zakłady produkcyjne jak: Polskie Młyny, Greiner Packaging, Saga czy stosunkowo nowopowstała siedziba zakładu produkcyjnego przy Al. XX-lecia: Top Chem.*

*Również w sąsiedztwie gminy Teresin występuje sporo przykładów udanej realizacji budynków przemysłowych, magazynowych, które sąsiadują z terenami rolniczymi, zabudową zagrodową i mieszkalną z powodzeniem i to na obszarach o dużo większej gęstości zaludnienia niż w analizowanym przypadku.*

*Nie ma możliwości prowadzenia rozwoju takich gmin jak Gmina Teresin bez tzw. uszczerbku w zmianie krajobrazu. Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu (dotyczy to wprowadzenia jakiegokolwiek funkcji związanej z działalnością człowieka) skutkują pogorszeniem warunków akustycznych, ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnej, powstaniem miejsc wytwarzania odpadów i ścieków. Projekt planu zawiera zapisy ograniczające ujemne skutki zawartych w nim ustaleń jak np. w Rozdziale 4 w ustaleniach dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ponadto projekt planu wprowadza szereg rozwiązań mających na celu i łagodzenie i kompensację negatywnych oddziaływań na środowisko, jak np. obowiązek utworzenia pasa zieleni izolacyjnej lub budowli ziemnej (wału), który należy zlokalizować w terenie inwestycyjnym na granicy z terenami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdującej się poza granicą planu czy konieczność stosowania najlepszych dostępnych technik (BAT) przy projektowaniu, realizacji i użytkowaniu przedsięwzięć.*

*Odnosząc się do poruszonej w uwadze kwestii, iż teren nie jest przygotowany infrastrukturalnie pod tak dużą inwestycję, należy wskazać, że projekt planu reguluje powyższe zagadnienia. W Rozdziale 8 projektu planu ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, natomiast w Rozdziale 9 ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.*

*Odnosząc się do części uwagi dotyczącej ochrony zabytku archeologicznego – autorzy uwagi wskazują, że w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nie ma jakiegokolwiek wzmianki na temat ochrony znajdującego się w granicach opracowania zabytku, co stanowi kolejny wyraz rażącego naruszenia władztwa planistycznego przez Gminę Teresin. Powyższy zarzut jest niezasadny, gdyż cały rozdział 6 projektu planu (pn. „Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej”) poświęcony jest ochronie przedmiotowego zabytku. W §17 ust. 1 czytamy: „Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonego symbolem AZP:57-60 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.”, natomiast §17 ust. 2 projektu planu wskazuje, że: „W granicach strefy, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.”*

Odnosząc się do kwestii podnoszonej w uwadze dotyczącej istniejącej fauny i flory na obszarze objętym projektem planu: z całą pewnością obszar, który zostanie przekształcony nie stanowi realnego zagrożenia dla życia i zdrowia roślin i zwierząt i nie przyczyni się do pomniejszenia liczebności ich występowania. Teren objęty projektem planu stanowi niewielki obszar w skali gminy czy powiatu i występujące na tym obszarze ptaki czy zwierzęta lądowe - mogące poruszać się w okolicy w sposób naturalny wybiorą nie przekształcone tereny sąsiednie. Planowana inwestycja nie znajduje w obrębie żadnego korytarza migracyjnego o istotnej randze, w tym krajowej. Nieregularny kształt strefy objętej projektem planu (w przyszłości ogrodzonej) sąsiaduje z terenami nieogrodzonymi - łąkami, lasem i otwartymi terenami rolniczymi, które w dalszym ciągu pozwolą na swobodne przemieszczanie się i migrację zwierząt i ptaków. W wyniku realizacji inwestycji nie nastąpi eliminacja ze środowiska żadnego typu ekosystemów. W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się zbiorowiska o analogicznym charakterze, które pozostaną nienaruszone. Zatem warunki bytowania organizmów nie pogorszą się w sposób znaczący w skali lokalnej i nie nastąpi eliminacja żadnego gatunku w związku z utratą dogodnych siedlisk. Można przyjąć, że inwestycja nie wpłynie na korytarze ekologiczne, a bioróżnorodność na omawianym obszarze nie będzie zagrożona. Niektóre przywołane w uwadze zwierzęta i ptaki to powszechnie występujące gatunki na terenie całego kraju, a niektóre w ogóle nie występują na analizowanym obszarze. Idąc tropem autora uwagi jakakolwiek działalność gospodarcza powinna zostać zaniechana na rzecz ochrony przyrody ekosystemów. Przy realizacji jakiegokolwiek inwestycji należy stosować działania minimalizujące szkodliwy wpływ działalności na środowisko jednak nie mogą one być przeszkodą w realizacji ważnych dla gminy celów rozwojowych. Wycinka drzew kolidujących z nową zabudową będzie możliwa jedynie poza okresem lęgowym, ewentualne gniazda lub siedliska będą musiały zostać przeniesione.

Zarzut podniesiony w uwadze, że „przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi rażące przekroczenie władztwa planistycznego” jest niezasadny. W polskim systemie prawnym planowania przestrzennego zasadą jest władztwo planistyczne gminy, rozumiane jako właściwość gminy w zakresie władczego określenia przeznaczenia terenu i warunków jego zabudowy a utożsamiane z ustawowym upoważnieniem organów gminy do ustalania przeznaczenia gruntów położonych na obszarze ich działania, a także określania sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań. Sprawy z zakresu ładu przestrzennego zostały wskazane przez ustawodawcę w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) jako zadania własne gminy, przy czym normy kompetencyjne dla ich realizacji ujęto w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.). W ustawie tej zdefiniowano pojęcie ładu przestrzennego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Nadto w akcie tym wskazano, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. I tak zgodnie z regulacją ustawową w planach miejscowych ustala się m.in. przeznaczenie terenu oraz określa się sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenu. Zaznaczenia wymaga również, że — zgodnie z rozwiązaniem przyjętym przez ustawodawcę — organ gminy, podejmując rozstrzygnięcia w ramach władztwa planistycznego, zobligowany jest do współdziałania z innymi organami chociażby w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego. Idee zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego są ze sobą spójne i nie mogą znajdować się poza domeną planowania przestrzennego, co zresztą zostało określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Osiągnięcie zrównoważonego rozwoju wymaga od podmiotów posiadających władztwo planistyczne zagwarantowanie teraźniejszych i przyszłych możliwości rozwoju z poszanowaniem lokalnych zasobów przyrodniczych. Idea ta nie polega na dążeniu do zachowania środowiska naturalnego za wszelką cenę i zaniechaniu realizacji jakiegokolwiek działalności gospodarczej na rzecz ochrony środowiska. Współistnienie obszarów zurbanizowanych, przemysłowych i mieszkalnych w swoim sąsiedztwie to rzecz naturalna przy zachowaniu działań minimalizujących wpływ funkcjonowania działalności gospodarczej na człowieka i środowisko naturalne.

II. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:

Uwagi nie uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.6.2022 z dnia 9 maja 2024 roku:

1. Uwaga Nr 1 wniesiona przez osobę fizyczną dnia 15 kwietnia 2024 r.



nie została uwzględniona

2. **Uwaga Nr 2** wniesiona przez osoby fizyczne dnia 16 kwietnia 2024 r.

nie została uwzględniona

3. **Uwaga Nr 3** wniesiona przez osobę fizyczną dnia 17 kwietnia 2024 r.

nie została uwzględniona

4. **Uwaga Nr 4** wniesiona przez osoby fizyczne dnia 18 kwietnia 2024 r.

nie została uwzględniona

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/19/2024  
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 część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski, 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 część obrębów Nowe Gnatowice i Stare Paski, należących do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny przeznaczone pod teren drogi dojazdowej (symbol 1KDD).

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

3. Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.

4. Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy oraz funduszy unijnych.

**I. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ**

1. **Sieć wodociągowa** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci wodociągowych -  $\varnothing 40$  mm. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zasadę odprowadzania ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci; min. średnica nowobudowanych sieci kanalizacyjnych: sieci kanalizacji grawitacyjnej  $\varnothing 90$  mm, sieci kanalizacji tłocznej  $\varnothing 50$  mm. Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się budowę lokalnych systemów oczyszczania ścieków lub lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne.

**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 zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu przewodowego. Rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej ( $\varnothing 20$ ). 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/19/2024

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**