



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 29 stycznia 2014 r.

Poz. 912

UCHWAŁA Nr XXXVI/270/2013

RADY GMINY TERESIN

z dnia 30 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część wsi Seroki Parcela

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIX/202/09 Rady Gminy Teresin z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część wsi Seroki Parcela, stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin - Uchwała Nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm., Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący część wsi Seroki Parcela, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolami graficznymi na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów – określone symbolem;
- 4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
- 5) odległości elementów planu zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;

- 2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla danego terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami;
- 3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
- 7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;
- 8) siedlisko rolnicze – należy przez to rozumieć wchodzącą w skład gospodarstwa rolnego zabudowę budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, garażowymi, inwentarskimi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej określony liczbą niemianowaną.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **symbol MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 2) **symbol MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią,
 - b) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - c) usługowych, usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą;
- 3) **symbol PSU** – tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów – należy rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
 - a) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
 - b) usługowych, produkcyjnych, handlowych, magazynowych i składowych w których prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa lub handlowa, magazynowa oraz składowa, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;
- 4) **symbol RM** - tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli: zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;

- 5) **symbol R** – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć istniejące grunty rolne pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu, w obrębie których zachowuje się istniejące siedliska rolnicze, z możliwością realizacji nowych siedlisk rolniczych;
- 6) **symbol US** – tereny sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź budowę nowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji wraz z miejscami do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną;
- 7) **symbol KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 8) **symbol KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy, służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 9) **symbol KDW** – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 10) **symbol KD** – teren istniejącej drogi publicznej - należy przez rozumieć utrzymanie istniejącego fragmentu drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
- 11) **symbol KK** – teren komunikacji kolejowej;
- 12) **symbol E** - teren infrastruktury technicznej – istniejąca stacja transformatorowa 15/04kV;
- 13) **symbol WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać w sposób zorganizowany na zapleczu działek;
- 2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - odcienie brązu, czerwieni, czerni i zieleni, elewacji – odcienie pastelowe z zastosowaniem maksymalnie dwóch kolorów;
- 3) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,9 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 40 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przesłach betonowych prefabrykowanych;
- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych, sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m².

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się w obrębie terenów o symbolu MN zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) ustala się w obrębie terenów o symbolu MNU, RM zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem działki ewid. o nr 135/2 (teren o symbolu 7MNU), dla której nie obowiązuje powyższy zakaz, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 3) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 5) ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
- 6) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach sąsiednich;
- 7) tereny o symbolu MN, zalicza się do „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych”, tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, natomiast tereny o symbolu RM zalicza się do „terenów zabudowy zagrodowej”, stosowanie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
- 8) ustala się min odległość ogrodzeń – 1,5m od górnych krawędzi koryta rowów o symbolach 1WS,2WS;
- 9) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 10) lokalizacja nowo projektowanych budowli oraz drzew i krzewów od linii rozgraniczających teren kolejowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

- 1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) od zachodniej granicy obszaru objętego planem – 8,0m;
 - b) od linii rozgraniczających tereny drogi oznaczonej symbolem KDL – 8,0m;
 - c) od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczone symbolami KDD – 8,0m i 6,0m
 - d) od linii rozgraniczających tereny dróg oznaczonych symbolami KDW- 11,0; 8,0m i 6,0m;
 - e) od linii rozgraniczających tereny drogi oznaczonej symbolem KD – 8,0m;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów 1WS - 5,0m i 14,0m oraz 2WS – 5,0m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) od linii rozgraniczających tereny dróg, wydzielanych w miarę potrzeb na etapie podziału nieruchomości - 6,0m;
- 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie o symbolu R od linii rozgraniczającej tereny o symbolach 3MN, 1MNU, 3MNU, 5MNU, 8MNU – 20,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie o symbolu PSU od jej wschodniej i południowej linii rozgraniczającej – 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – 3,0m od osi projektowanego gazociągu zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w terenach o symbolu RM i MNU zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w terenie R od linii rozgraniczającej teren kolejowy oraz teren o symbolu KK - 20,0m i 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 10) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 11) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz rozbiórkę istniejących obiektów;
- 12) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic 5,0m x 5,0m zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy;

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy każdego budynku gospodarczego, budynku garażowego do 80,0m²,
- powierzchnia zabudowy max. 40% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek znajdujących się w terenie MN – 0.4,
- dachy budynków mieszkalnych, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, budynków gospodarczych, garażowych, jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- na terenie 1MN, 3MN w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.5 pkt 3,
- teren 3MN jest częściowo zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu.

2) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej lub usługowej,
- dopuszcza się wolnostojące budynki usługowe o powierzchni zabudowy do 150m²,
- dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
- ustala się lokalizację tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy znajdujących się w niej budynków oraz budowy nowych budynków przy zachowaniu max. wysokości 10,0m,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 10,0m,
- budynki usługowe o wysokości maksymalnej - 10,0m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m,
- dla działek o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy max. do 40% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie MNU, a powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie MNU,

- dla działek o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy do max. 50% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie MNU, a powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie MNU,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek znajdujących się w terenie MNU o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 0.4, dla działek o funkcji usługowej 0.5,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35⁰,
- tereny o symbolu MNU są zmeliorowane zgodnie z rysunkiem planu.

3) tereny o symbolu 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM

a) przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych - 6,0m,
- maksymalna wysokość budynków inwentarskich - 10,0m,
- dopuszcza się zachowanie istniejących siedlisk rolniczych, z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy znajdujących się w nim budynków oraz budowy nowych budynków przy zachowaniu max. wysokości 12,0m,
- powierzchnia zabudowy max. 30% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie RM, a powierzchnia biologicznie czynna min. 60% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie RM,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek znajdujących się w terenie RM - 0.3,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35⁰,
- na terenie 3RM w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.5 pkt 3,
- przez teren o symbolu 1RM przechodzi projektowany gazociąg Ø 200, obowiązują ustalenia § 14 ust.7 pkt 4.

4) teren o symbolu PSU

a) przeznaczenie – tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się działki o funkcji usługowej lub usługowo-produkcyjnej lub produkcyjnej,
- maksymalna wysokość budynków - 15,0m,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 8,0 m,
- dopuszcza się maksymalną wysokość 30,0m dla urządzeń i obiektów towarzyszących (typu komin itp.) budynkom produkcyjnym, usługowym składowym oraz infrastrukturze technicznej,
- powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki w terenie PSU – 0.6,
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35⁰,
- na terenie PSU w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.5 pkt 3,

5) teren o symbolu R

a) przeznaczenie – tereny rolnicze,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się zachowanie istniejących siedlisk rolniczych z dopuszczeniem nadbudowy, rozbudowy oraz przebudowy istniejących w nich budynków oraz budowy nowych budynków przy zachowaniu max. wysokości 12,0m,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych, garażowych, inwentarskich i produkcyjnych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0m,
- maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, inwentarskich, gospodarczych, garażowych – 12,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie R,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% powierzchni działki budowlanej znajdującej się w terenie R,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działek znajdujących się w terenie R – 0.2,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, budynków gospodarczych, garażowych i produkcyjnych, inwentarskich jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°,
- w/w tereny są zmeliorowane zgodnie z rysunkiem planu,
- na terenie R w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia § 14 ust.5 pkt 3,
- przez teren o symbolu R przechodzi projektowany gazociąg Ø 200, obowiązują ustalenia § 14 ust.7 pkt 4,

6) teren o symbolu US

a) przeznaczenie – teren sportu i rekreacji,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące urządzenia sportu i rekreacji dopuszcza się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i remontów – zgodnie z funkcją terenu przy zachowaniu parametrów określonych dla symbolu US,
- obiekty o wysokości nie przekraczającej 12,0 m,
- dopuszcza się lokalizację placu zabaw,
- powierzchnia zabudowy max 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki znajdującej się w terenie US- 0.6,
- dachy budynków jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania na potrzeby w/w funkcji,

7) teren o symbolu KDL

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga istniejąca poszerzona do 12,0m szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej;

8) teren o symbolu 1KDD,

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca kategorii gminnej 380826W,
 - na fragmencie pomiędzy drogą gminną nr 380822W a drogą publiczną klasy dojazdowej o symbolu 2KDD szerokość zmienna od 10,0m do 12,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - na pozostałym odcinku droga o szerokości zmiennej w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, poszerzona do łącznej szerokości 10,0m,
 - poszerzenie drogi osiowo w stosunku do istniejącej osi drogi,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

9) tereny o symbolu 2KDD, 3KDD

- a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - drogi istniejące o szerokości zmiennej od 10,0m do 11,5 m (droga 2KDD) i 15,5m i 10m (droga 3KDD) w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

1) teren o symbolu KD

- a) przeznaczenie – teren istniejącej drogi publicznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - istniejący fragment drogi o szerokości 3,0m w liniach rozgraniczających zgodnie rysunkiem planu,
 - teren stanowi część składową drogi publicznej znajdującej się poza granicami niniejszego planu (gmina Błonie),

2) teren o symbolu 1KDW

- a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca,
 - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,5m do 8,5m zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga o symbolu 1KDW ma bezpośrednie połączenie z drogą publiczną,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,

3) teren o symbolu 2KDW,

- a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - droga istniejąca
 - szerokość 5,0m w liniach rozgraniczających, droga zakończona placem manewrowym o szerokości 12,5m x 12,5m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - droga o symbolu 2KDW ma bezpośrednie połączenie z drogą publiczną,
 - szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

4) teren o symbolu KK

- a) przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - teren przeznaczony pod budowę bezkolizyjnego węzła kolejowego.

5) teren o symbolu E

- a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej – istniejąca stacja transformatorowa 15/04kV,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - dopuszcza się remont, przebudowę oraz rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

15) tereny o symbolu 1WS, 2WS

- a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) zasady i warunki zagospodarowania:
 - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych, obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej;
 - dopuszcza się przekrycie wód powierzchniowych.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu dopuszcza się scalanie i podział oraz ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - min. szerokość frontu działki budowlanej 20,0 m i min. powierzchni 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - min. szerokość frontu działki budowlanej 16,0m i min. powierzchni 500m²,
 - c) dla zabudowy usługowej - min. szerokość frontu działki budowlanej 20,0 m i min. powierzchni 1200 m²,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – min. szerokość frontu działki min. 20,0m i min. powierzchni 1000m²,
 - e) dla zabudowy produkcyjnej i usługowo-produkcyjnej – min. szerokość frontu działki budowlanej 30,0m i min. powierzchni 1500,0 m²;
2. Kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45⁰ - 135⁰ w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach,

§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja.
 - 1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne objęte planem oraz drogę przyległą (droga gminna nr 380822 W), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy Teresin.

- 2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
 - a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDL, KDD, KD,
 - b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,
 - c) drogi nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości o szerokości min. 10,0m,
 - d) drogę publiczną nie objętą niniejszym planem, przylegającą do granic niniejszego Planu - droga gminna nr 380822 W.
 - 3) ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca do parkowania: 1 msc/dom lub lokal mieszkalny, a w przypadku zaistnienia usług należy zapewnić jedno miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub 10 msc/50 zatrudnionych; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego terenu.
2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;
 - 2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem;
 - 3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. Zaopatrzenie w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
 - 2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.
4. Odprowadzenie ścieków:
- 1) ustala się, że ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 160mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ścieki komunalne nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają czyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 300mm;
 - 4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) realizacja obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonej przepisami odrębnymi i Polską Normą, w tym niezależnie od określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, ustalenia nie obowiązują w sytuacji skablowania tej linii;
- 4) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Telekomunikacja:

- 1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
- 2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm, lub z innych źródeł;
- 2) obszar objęty niniejszym planem winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
- 3) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi,
- 4) na rysunku planu zaznaczono projektowany przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200, w pasie terenu po 3,0m od osi projektowanego gazociągu zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

8. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

- 1) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych ciepła, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,
- 2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarowanie odpadami: Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.**§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu**

- 1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 2) nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

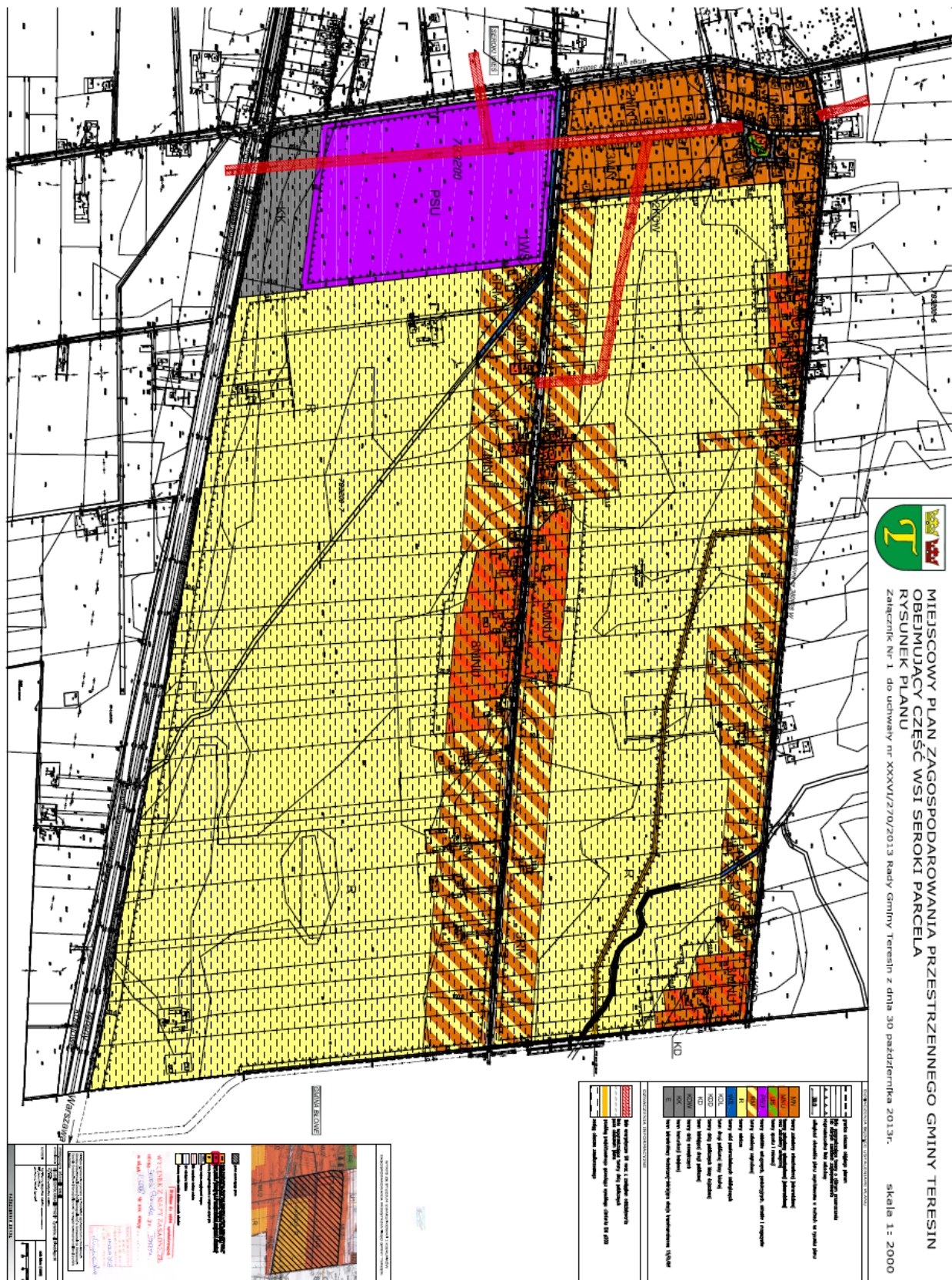
§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla obszarów o symbolach US, KDL, KDD, KDW, KD, KK, WS, E, R w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MNU, MN, RM w wysokości – 10%, dla obszaru o symbolu PSU w wysokości – 20%.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18. Niniejsza uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Teresin.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/270/2013
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 października 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/270/2013
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część wsi Seroki Parcela.

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część wsi Seroki Parcela zgłoszone zostały następujące 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Teresin w całości oraz 1 uwaga, która nie została uwzględniona w części przez Wójta Gminy Teresin, w rozstrzygnięciu Nr GKP 7321/2/09 z dnia 14 czerwca 2013 roku:
 - 1) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca wydzielenia nowych dwóch dróg dojazdowych wewnętrznych na końcach działek budowlanych prostopadłe do drogi powiatowej i równoległe do ul. Wiosennej i Jesionowej oraz rowu;
 - 2) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca pokrycia rowu w celu scalenia działek, wyrównania terenu i zlikwidowania nieużytków;
 - 3) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca nie nanoszenia na plan zagospodarowania przestrzennego projektu budowy rurociągu gazowego;
 - 4) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca dwukrotnego powiększenia powierzchni 4 działek budowlanych od ul. Jesionowej w stronę rowu;
 - 5) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca zwiększenia powierzchni działek budowlanych trzech, do wielkości największej od ul. Wiosennej – uwaga nie uwzględniona częściowo.
2. Rada Gminy Teresin niniejszym rozstrzyga w następujący sposób:
 - 1) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca wydzielenia nowych dwóch dróg dojazdowych wewnętrznych na końcach działek budowlanych prostopadłe do drogi powiatowej i równoległe do ul. Wiosennej i Jesionowej oraz rowu **nie została uwzględniona**;
 - 2) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca pokrycia rowu w celu scalenia działek, wyrównania terenu i zlikwidowania nieużytków **nie została uwzględniona**;
 - 3) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca nie nanoszenia na plan zagospodarowania przestrzennego projektu budowy rurociągu gazowego **nie została uwzględniona**;
 - 4) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca dwukrotnego powiększenia powierzchni 4 działek budowlanych od ul. Jesionowej w stronę rowu **nie została uwzględniona**;
 - 5) uwaga wniesiona przez Pana Andrzeja Skrzos, zam. Duchnice, ul. Tuwima 6 m 15, dotycząca zwiększenia powierzchni działek budowlanych trzech, do wielkości największej od ul. Wiosennej (uwaga nie uwzględniona częściowo) **nie została uwzględniona**.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/270/2013
Rady Gminy Teresin
z dnia 30 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym część wsi Seroki Parcela 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 2012 r. poz. 467 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 wsi Seroki Parcela należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczonego pod drogę publiczną klasy lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL, drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1KDD i 3KDD.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących w/w dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 obejmują koszty podziału, wykupu i urzędzenia drogi.
- 3) Przebudowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienia i oświetlenia drogi) realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
- 4) Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy i funduszy unijnych.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) Sieć wodociągowa – w terenie objętym niniejszym planem miejscowym przebiega sieć wodociągową przeprowadzona w ul. Wiosennej, ul. Słonecznej, ul. Rumiankowej oraz ul. Jesionowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w obszarze objętym planem ani w jego sąsiedztwie nie przebiega sieć kanalizacji sanitarnej. Obecnie obszar objęty planem miejscowym nie jest położony w obrębie aglomeracji w rozumieniu art. 43 „Prawo wodne”. Plan ustala, że ścieki komunalne będą odprowadzane do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 160mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) W obszarze niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się istniejące sieci elektroenergetyczne NN i SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem.
- 2) 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