



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 14 października 2014 r.

Poz. 9585

### UCHWAŁA NR XLVIII/341/2014 RADY GMINY TERESIN

z dnia 12 sierpnia 2014 r.

#### W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ WSI SEROKI-PARCELA

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z póź. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz.647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/158/2012 z dnia 5 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część wsi Seroki-Parcela, stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin z późn. zm.) Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący fragment miejscowości Seroki-Parcela na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.1.** Plan obejmuje część miejscowości Seroki-Parcela położoną przy drodze gminnej nr 380822W oraz linii kolejowej relacji Warszawa - Poznań, we wschodniej części gminy Teresin. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 37ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: północną granicą terenu PKP (terenu zamkniętego), granicą administracyjną wsi Seroki-Wieś, północną granicą działki nr ew. 159/4, północną i wschodnią granicą działki nr ew. 157/2, przebiega przez drogę gminną nr 380822W oraz wzdłuż jej wschodniej granicy.

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

**§ 3.1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący do niej załącznik nr 1.
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 lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
  - e) obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii średniego napięcia.
  - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
- 2) oznaczenia graficzne informacji nie stanowiących ustaleń planu;
  - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4.1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Seroki-Parcela w gminie Teresin, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Teresin, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów, granicy planu itp.; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie w stosunku do osi symetrii istniejącej drogi;
- 11) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, urządzone jako skwery, zieleńce;

- 12) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 13) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć m.in. usługi takie jak: usługi działalności biurowej, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieki społecznej, usługi drobne (gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi krawieckie, szewskie, tapicerskie, weterynaryjne itp.), pralnie, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, obiekty handlowe i gastronomiczne, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;
- 14) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

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

### **Informacje dotyczące konstrukcji planu**

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

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

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

4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

## **DZIAŁ I.**

### **Przepisy ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenu**

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	tereny rolnicze, łąk i zadrzewień,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
E	teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
KD/L	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8.1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o symbolu KD/L i KD/D o szerokości podanej w planie wyznacza rysunek planu oraz przepisy szczegółowe niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów MN,U, MN, R/Z, WS, E wyznacza rysunek planu.

**§ 9.1. Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od linii rozgraniczającej dróg, linii rozgraniczających terenu rolniczego, łąk i zadrzewień (R/Z), linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych (WS), od granicy planu oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku.

**§ 10.1. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Na terenach o symbolu MN,U i MN ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 4) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN,U i MN na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 5) Na terenach o symbolu MN,U i MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 6) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20m lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych przy granicy lub 1,5m od granicy;
- 7) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

**§ 11.1. Zasady sytuowania ogrodzeń:**

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) Istniejące ogrodzenia nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Na działkach graniczących z terenami o symbolu R/Z oraz WS, a także z terenami rolniczymi znajdującymi się poza obszarem planu, przy jego zachodniej granicy nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej; dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt;
- 5) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

**§ 12.1. Zasady sytuowania reklam i szyldów:**

- 1) Na terenach o symbolu MN,U i MN dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m<sup>2</sup> oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych, w których pod wpływem prądu powstaje intensywne światło, widoczne z bardzo dużej odległości zarówno w dzień, jak i w nocy;

- 3) Zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

§ 13. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

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

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

### **Rozdział 4.**

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

§ 15.1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie.

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

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami ustawy z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

§ 16.1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się możliwość przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający nie pogorszenie/ nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;
- 3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;
- 4) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;
- 6) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 7,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 17.1. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18. W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny o symbolu MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny o symbolu MN,U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu.

**§ 19.1. W zakresie gospodarki odpadami.**

- 1) Gromadzenie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania;
- 2) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz gospodarki odpadami.

**Rozdział 5.****Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.****§ 20.1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii energetycznych 15kV**

w obszarze ograniczonego zagospodarowania należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem WS ustala się zakaz zabudowy.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń ochrony środowiska i przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

4. Ustala się zasadę zagospodarowania terenów w sąsiedztwie terenu kolejowego, w tym wykonywanie robót ziemnych zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu wymagań dotyczących odległości i warunków dopuszczających usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

**Rozdział 6.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.****§ 21.1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę gminną nr 380822W oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych, a także poprzez działkę o nr ew. 205 w obrębie Seroki Parcel znajdującą się poza granicami planu tj. wzdłuż terenu kolejowego. Działka o nr ew. 205 udostępniona została jako droga na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy PKP SA Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie a Gminą Teresin;
- 2) Plan wyznacza następujące drogi :
  - a) istniejącą drogę publiczną 1KD/L klasy lokalnej, kategorii gminnej,
  - b) drogi publiczne 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D jako drogi klasy dojazdowej, kategorii gminnej.
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §37 - § 38 niniejszej uchwały;
- 4) Dla terenów o symbolu MN,U i MN ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:
  - a) 10.0 m - dla obsługi od 10 działek,
  - b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 9 działek,
  - c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,
  - d) 5,0m - dla obsługi 1 działki.
- 5) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m × 12.5m;
- 7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu).

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę gminną nr 380822W z drogą krajową nr 92 relacji Warszawa – Poznań.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 22.1.** Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszar opracowania zasilany jest z istniejącego wodociągu gminnego z ujęcia wód w miejscowości Seroki - Wieś. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących o  $\varnothing 110$  i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

**§ 23.1.** Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód i ziemi;
- 4) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków (przedomowych oczyszczalni);
- 5) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich.

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

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Teresin Gaj poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 3) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 4) W przypadku skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do tej linii obowiązuje wg przepisów odrębnych.

**§ 25.1.** Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

**§ 26.1.** Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 28.1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetworzenia lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 29.1. Ustalenia ogólne:

- 1) 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;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 8.**

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

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

### **Rozdział 9.**

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

§ 31.1. Ustala się dla terenów o symbolach MN,U i MN stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 20%.

2. Ustala się dla pozostałych terenów stawkę procentową w wysokości 0%.

### **DZIAŁ II.**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 10.**

#### **Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN,U, 2MN,U, 3MN,U
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
2)	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinny.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L – 8,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 3WS – 15,0m,



		- od linii rozgraniczającej terenu o symbolu 1R/Z – zmienna od 7,0m do 21,5m (wg rysunku planu), - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem dróg wewnętrznych obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U- do 30%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 45%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,55, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m  w tym maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych – 10,0m - gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z §11.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1200 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1200 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

## § 33.

Oznaczenie terenu	1MN
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1) Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
<b>2) Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.

3)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KD/L – 8,0m, - od linii rozgraniczającej dróg o symbolu KD/D – 6,0m, - od granicy planu – 30,0m, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m.
b)	parametry zabudowy działki	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – do 25%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,45 - minimalna intensywność zabudowy – 0,1
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m  w tym maksymalna wysokość budynków: - mieszkalnych – 10,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m
d)	geometria dachów	- dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych, - w budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	Zgodnie z §11.
2)	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
3)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1000 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
4)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b> (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, a także poprzez działkę o nr ew. 205 w obrębie Seroki Parcel znajdującej się poza granicami planu tj. wzdłuż terenu kolejowego. Działka o nr ew. 205 udostępniona została jako droga na podstawie umowy najmu zawartej pomiędzy PKP SA Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie a Gminą Teresin.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.

## § 34.

Oznaczenie terenu		1R/Z, 2R/Z
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny rolnicze, łąk, zadrzewień.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań, - urządzenia ochrony środowiska i przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ogrodzenia zgodnie § 11. Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

## § 35.

Oznaczenie terenu		1WS, 2WS, 3WS
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren wód powierzchniowych śródlądowych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się utrzymanie rowów melioracyjnych oraz oczka wodnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy.

## § 36.

Oznaczenie terenu		1E
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu,

## § 37.

Oznaczenie terenu		1KD/L
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 16,0m do 33,0m w liniach rozgraniczających, wg rysunku planu; linia rozgraniczająca drogi przebiega wzdłuż istniejącej granicy drogi.

## § 38.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D, 3KD/D
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- teren obejmuje realizację elementów i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
<b>2)</b>	<b>Szerokość dróg w liniach rozgraniczających</b>	1KD/D - szerokość drogi wynosi 10,0m w liniach rozgraniczających z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; przebieg drogi wg rysunku planu, 2KD/D - szerokość drogi wynosi 12,0m w liniach rozgraniczających z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; przebieg drogi wg rysunku planu, 3KD/D - szerokość drogi wynosi 10,0m w liniach rozgraniczających z wyjątkiem skrzyżowania drogi, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; plan ustala osiowe poszerzenie drogi.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe**

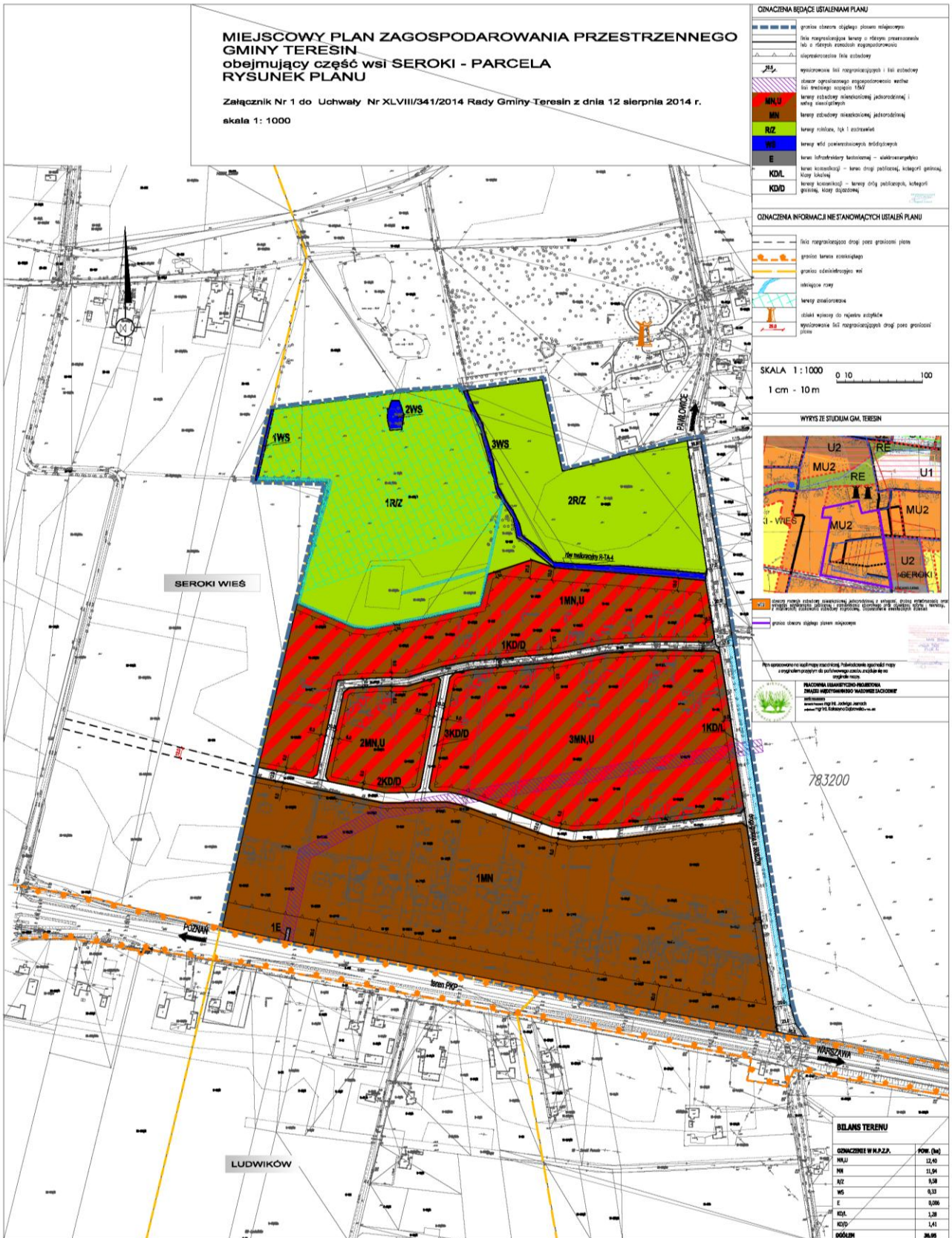
§ 39. Tracą moc: Uchwała Nr VIII/45/96 Rady Gminy Teresin z dnia 15 listopada 1996r., Uchwała Nr III/21/02 Rady Gminy Teresin z dnia 28 czerwca 2002r., Uchwała Nr VI/47/03 Rady Gminy Teresin z dnia 9 lipca 2003r., Uchwała Nr VIII/57/03 Rady Gminy Teresin z dnia 5 września 2003r.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Bogdan Linard*



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/341/2014  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 12 sierpnia 2014 r.

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część wsi Seroki-Parcela w okresie składania uwag, tj. do dnia 16 kwietnia 2014 r. nie zgłoszono żadnej uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Bogdan Linard*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/341/2014  
Rady Gminy Teresin  
z dnia 12 sierpnia 2014 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 póź. 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 części terenu przeznaczanego pod drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD/D, 2KD/D i 3KD/D.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych wymienionych w pkt. 1 obejmują koszty podziału, wykupu (dla terenu oznaczonego symbolem 1KD/D – ok. 0,2507 ha, 2KD/D – ok. 0,2737 ha, 3KD/D - ok. 0,0914 ha) oraz urządzenia drogi.
- 3) Przebudowa dróg (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 wodociągowa przeprowadzona w drodze oznaczonej w planie symbolem 1KD/D, która częściowo stanowi drogę gminną – ul. Kwiatową, częściowo w drogach oznaczonych w planie symbolami 2KD/D i 1KD/L a także wzdłuż istniejących zabudowań w terenie oznaczonym symbolem 1MN. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, a do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.
- 2) Sieć kanalizacji sanitarnej – w terenie objętym planem 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, a do czasu jej rozbudowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

**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).
- 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*