



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 15 listopada 2016 r.

Poz. 9699

UCHWAŁA NR XXVI/155/2016 RADY GMINY TERESIN

z dnia 29 września 2016 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ OZNACZONĄ NUMEREM 36 W OBRĘBIE SEROKI WIEŚ

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz uchwały nr XLII/307/2014 z dnia 28 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działkę oznaczoną numerem 36 w obrębie Seroki Wieś Rada Gminy Teresin stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń 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.) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący działkę o nr ew. 36 w obrębie Seroki Wieś, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
 - 2) rysunek planu w skali 1:2000 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia,
 - g) 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 ich 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, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary 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 obrębu Seroki Wieś w gminie Teresin, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej 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 wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **usługach innych** - 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, usługi wulkanizacyjne, naprawy sprzętu rolniczego i środków transportu, handel i gastronomia, a także pozostałe usługi, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5t;

11) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz zabudowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

12) **budynku mieszkalno – usługowym** - należy przez to rozumieć budynek o jednym lokalu mieszkalnym i części usługowej.

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. 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. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
U	tereny zabudowy usługowej,
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
KD/D	teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od linii rozgraniczającej dróg znajdujących się poza granicami planu i terenu IWS oraz zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, pilastrów - max do szerokości 1.50 m.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów budynków blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym i podobnymi do nich pokryciami;
- 4) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5m;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 10. 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 niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń pełnych oraz betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Bramy wjazdowe od strony drogi gminnej należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego od linii rozgraniczającej teren o symbolu IWS.

§ 11. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych wyłącznie w formie tablic o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 4m² oraz słupów ogłoszeniowych;
- 2) Zakazuje się realizacji reklam świetlnych.

Rozdział 3.**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 12. 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 i warunki 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.**

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

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

3. Plan nie wskazuje terenów, na których lokalizowane będą zakłady o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 14. 1. Ustala się, że wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową, drogi z utwardzoną nawierzchnią wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

2. Obszar objęty planem jest zmeliorowany – przebudowa urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami prawa wodnego.

§ 15. 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.

§ 16. W zakresie ochrony akustycznej, tereny oznaczone symbolem MN/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod "zabudowę mieszkaniowo - usługową" w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 5.

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

§ 17. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Dla terenu o symbolu 1WS ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem przez drogę gminną klasy dojazdowej przylegającą do granicy planu;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §32 niniejszej uchwały.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest poprzez drogę krajową nr 92 (relacji Warszawa - Poznań) z miejscowością Teresin, Sochaczew i Błonie.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. 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 Ø110 i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Do czasu rozbudowy 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.

§ 20. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 3) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;

2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.

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

§ 23. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o 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.

§ 24. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem w szczególności m.in. ekologicznych czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 40kW.

§ 25. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 26. Ustalenia ogólne:

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) 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.

§ 27. 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 naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 28. 1. Ustala się dla terenów o symbolach U i MN,U stawkę procentową służącą naliczeniu 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 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Magazyny, składy budowlane, usługi inne definiowane zgodnie z § 5 pkt. 10 z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i przedszkoli.
	Przeznaczenie uzupełniające	Obiekty handlowe do 1000m ² powierzchni sprzedaży definiowanej zgodnie z ustawą. - budynki gospodarcze i garażowe oraz inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub mieszkalno - usługowego.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-od granicy planu – 18,0m i 8,0m wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 45%, -udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 30% działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 1,35, -minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0 m, w tym maksymalna wysokość budynków: -gospodarczych i garaży – 6,0m, -w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 4,0 m, -obiektów małej architektury – 3,0m, -pozostałych budynków – 12,0m.
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-2000 m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	30,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń i infrastruktury technicznej.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej przylegającej do granicy planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 150m ² powierzchni całkowitej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W przypadku lokalizacji obiektów handlowych i gastronomicznych ustala się min 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, jednakże nie mniej niż 1.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN,U
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W ramach usług możliwość realizacji usług innych definiowanych zgodnie z § 5 pkt. 10, z wyłączeniem stacji kontroli pojazdów, usług wulkanizacyjnych, napraw sprzętu rolniczego i środków transportu. - budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych, usługowych i mieszkalno – usługowych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-od granicy planu - 8,0 m,

		-od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1WS – od 16,0 m do 37,5m wg rysunku planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30%, -udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 45% działki budowlanej, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,9, -minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym maksymalna wysokość budynków: - usługowych – 12,0 m, - mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno – usługowych – 10,0m, -gospodarczych i garaży – 6,0 m, -obiektów małej architektury – 3,0 m.
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	-1200m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty działek	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej przylegającej do granicy planu.
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 ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca postojowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W przypadku zaistnienia tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się utrzymanie rowu melioracyjnego z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. Ustala się zakaz zabudowy.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z drogą związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D – teren przeznaczony pod narożne ścięcie linii rozgraniczających o wymiarach 10,0m × 10,0m.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

Rozdział 1.

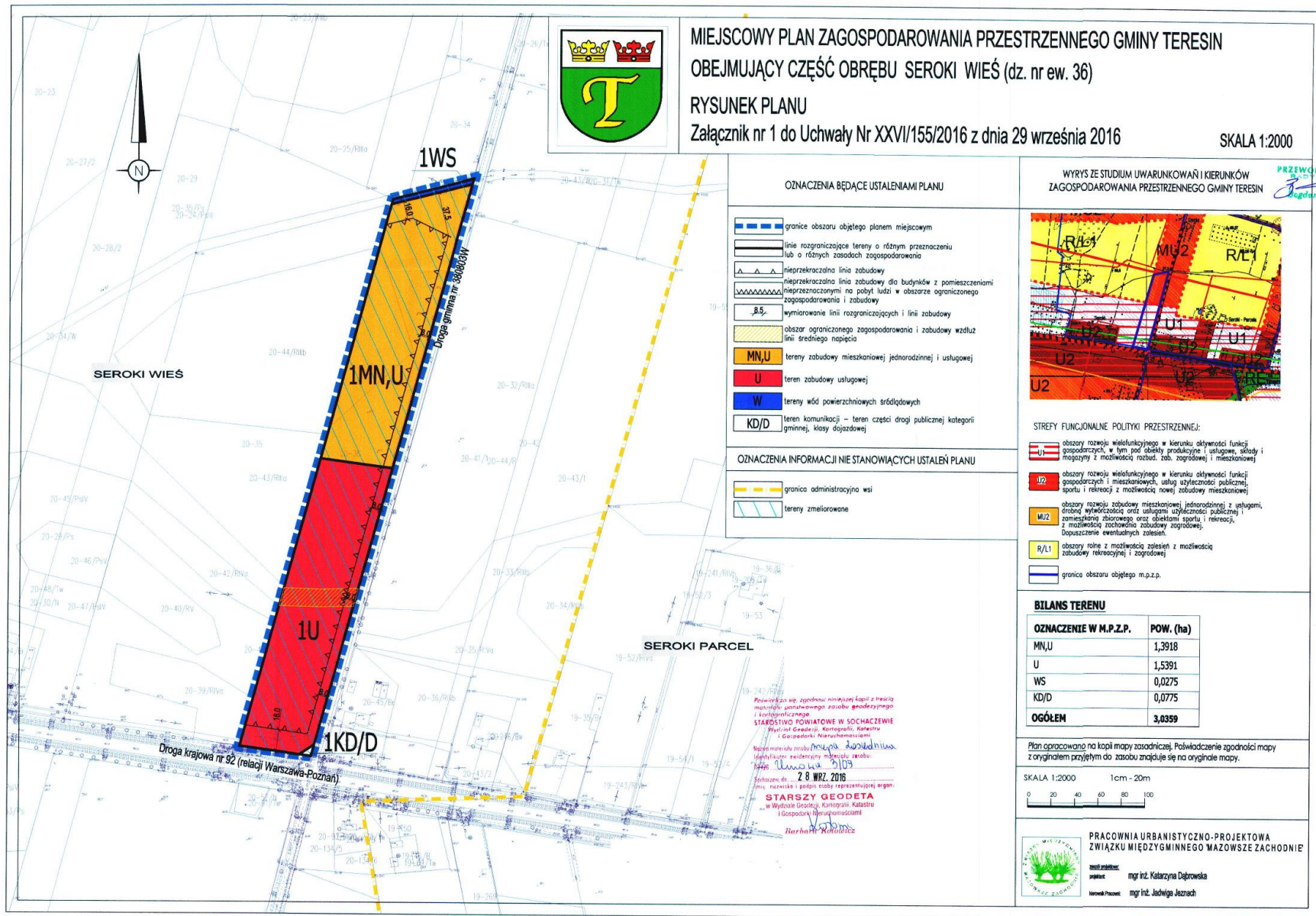
§ 33. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Gminy w Teresinie nr VI/ 47/03 z dnia 9 lipca 2003 r. w granicach planu.

§ 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 w Teresinie.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ OBRĘBU SEROKI WIEŚ (dz. nr ew. 36)

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVI/155/2016 z dnia 29 września 2016

SKALA 1:2000

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

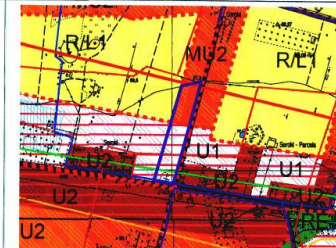
- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii średniego napięcia
- MN,U tereny zabudowy mieszkonowej jednorodzinnej i usługowej
- U teren zabudowy usługowej
- W tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD/D teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACJI NIE STANOWIĄCYCH USTALEŃ PLANU

- granica administracyjna wsi
- tereny zmeliorowane

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN

PRZEWODNICZĄCY
 WŁAŚCICIEL GMINY
 Teresa Lisard



STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ:

- obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny z możliwością rozbud. zab. zagrodowej i mieszkonowej
- U2 obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych i mieszkonowych, usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością nowej zabudowy mieszkonowej
- MU2 obszary rozwoju zabudowy mieszkonowej jednorodzinnej z usługami, strefą wyliczkową oraz usługami użyteczności publicznej i komercyjną zabudową oraz obiektami sportu i rekreacji, z możliwością zachowania zabudowy zagrodowej, doposażenie ewentualnych zabudowań
- R/L1 obszary rolne z możliwością zapleśnienia z możliwością zabudowy rekreacyjnej i zagrodowej
- granica obszaru objętego m.p.z.p.

BILANS TERENU

OZNACZENIE W M.P.Z.P.	POW. (ha)
MN,U	1,3918
U	1,5391
WS	0,0275
KD/D	0,0775
OGÓLEM	3,0359

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjęłym do zaobu znajduje się na oryginale mapy.

SKALA 1:2000 1cm - 20m



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska
 mgr inż. Jadwiga Jeznach

Powierzam niniejszym zgodność niniejszej kopii z treścią mapy zasadniczej, planu miejscowego, zaobu zasadniczego i ewentualnego
STAROSTWO POWIATOWE W SOCHACZEWIE
 Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
 Należy pamiętać, że zaobu jest dokumentem
 Identyfikator ewidencyjny mapy: 36010
 Data: 29.09.2016
 Sochaczew, dn. 29.09.2016
 Starosta: ...
STARSZY GEODETA
 w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami
 Barbara Kulemłocz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI/155/2016
RADY GMINY TERESIN
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działkę oznaczoną numerem 36 w obrębie Seroki Wieś.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego działkę nr 36 w obrębie Seroki Wieś, w wyznaczonym terminie do dnia 15 czerwca 2016 roku, nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI/155/2016
RADY GMINY TERESIN
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującym działkę oznaczoną nr 36 w obrębie Seroki Wieś należących do zadań własnych gmin 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 2016 r. poz. 778 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 działkę oznaczoną nr 36 w obrębie Seroki Wieś należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- 1) Koszty realizacji inwestycji dotyczących dróg publicznych dotyczą terenu przeznaczanego pod tereny komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KD/D.
- 2) Koszty realizacji inwestycji dotyczących drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD/D obejmują koszty wykupu oraz koszty urządzenia drogi. Wykup terenu przeznaczanego pod realizację inwestycji dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 1KD/D, odbywać się będzie równolegle wraz z podziałem nieruchomości dokonywanym na wniosek właścicieli nieruchomości, kosztem którego ma zostać wydzielony teren pod drogę – zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz ustaleniami indywidualnymi pomiędzy właścicielami a Gminą.
- 3) Budowa drogi realizowana będzie zgodnie z uchwalanym przez Radę Gminy Teresin wieloletnim Planem Inwestycyjnym Gminy Teresin w zakresie dróg.
- 4) Środki finansowe na budowę drogi pochodzić będą z budżetu gminy, funduszy unijnych oraz partycypacji właścicieli gruntów.

II. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

- 1) **Sieć wodociągowa** – przez teren objęty niniejszym planem miejscowym (południowa część działki nr 36) przebiega sieć wodociągowa. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej o Ø110 i projektowanej sieci wodociągowej.
- 2) **Sieć kanalizacji sanitarnej** – w sąsiedztwie terenu objętego niniejszym planem miejscowym nie przebiega istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

III. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

- 1) Przez obszar niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegają istniejące sieci elektroenergetyczne NN i SN. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną z poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne SN, NN. Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.
- 2) W granicach obszaru niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie istnieje sieć gazowa. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego. Do czasu budowy sieci gazowej 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