



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 maja 2023 r.

Poz. 6613

UCHWAŁA NR LXX/518/2023 RADY GMINY TERESIN

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI EW. NR: 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 POŁOŻONE W OBRĘBIE SEROKI WIEŚ

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLIII/334/2021 Rady Gminy Teresin z dnia 25 października 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 położone w obrębie Seroki Wieś stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.) Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 w obrębie Seroki Wieś zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje teren działek nr ew. 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 położony w obrębie Seroki Wieś, w północno-wschodniej części gminy Teresin przy drodze krajowej nr 92 (ul. Warszawska) relacji Warszawa-Poznań. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 5,5216 ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicami ewidencyjnymi działek nr ew. 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 położony w obrębie Seroki Wieś, gm. Teresin.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia zawarte w niniejszej uchwale w odniesieniu do terenu objętego granicami planu przy użyciu odpowiednich symboli, nazw i oznaczeń graficznych zastosowanych i opisanych w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała nr II/1/2006 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.) wraz z oznaczeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący działki ew. nr 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 w obrębie Seroki Wieś, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków tj. schody, tarasy, balkony, słupy, pilastry, wykusze, zadaszenia, okapy o szerokości maksymalnej 1,5 m;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczalne na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w § 5 ust.1 niniejszej uchwały, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

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

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

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne.
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu.

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

U/MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KDDp	teren komunikacji- teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie funkcja usługowa;
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony linii rozgraniczającej dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej lub do linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m;
- 3) Ustala się kolorystykę pokrycia dachów w odcieniach czerni, brązu i czerwieni;
- 4) Ustala się kolorystykę elewacji w odcieniach pastelowych, z wyłączeniem kolorów jaskrawych oraz odcieni niebieskiego, fioletowego, czerwonego;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

- 1) przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

4. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 12. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) W przypadku działań inwestycyjnych ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe;

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) W celu ochrony powietrza dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem U/MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniowo-usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

§ 15. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 16. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadku nieuniknionej kolizji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować głównie wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

Rozdział 5.

Zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 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 6.

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

§ 18. Na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych, dla których obowiązują ustalenia:

- 1) przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo wodne;
- 2) przebudowa i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19. 1. **Określenie układu komunikacyjnego:** Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące drogi sąsiadujące bezpośrednio z planem tj.:

- 1) drogę krajową nr 92 (ul. Warszawska),
- 2) drogi gminne klasy dojazdowej, których poszerzenie zostało oznaczone w planie symbolem 1KDDp i 2KDDp, łączące się z drogą krajową nr 92 (ul. Warszawską).

2. **Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest z drogą krajową nr 92 (ul. Warszawska) relacji Warszawa—Poznań, bezpośrednim zjazdem lub przez drogi gminne, klasy dojazdowej.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla gastronomii - 1 miejsce na 20 miejsc konsumpcyjnych,
 - b) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 150m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla funkcji mieszkalnej – 2 miejsca na lokal mieszkalny;
- 2) Dla funkcji usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 30,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 31 i powyżej.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych o średnicy Ø110mm lub projektowanych sieci wodociągowych o min. średnicy Ø40mm;
- 2) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o min. średnicy Ø160mm (dla sieci grawitacyjnej) i Ø63mm (dla sieci tłocznej), a do czasu jej budowy do

szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;

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

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 23. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazowej o min. średnicy Ø 32mm;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 26. Zasady usuwania odpadów:

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

§ 27. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy szczególne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych, wynikające z przepisów szczególnych.

Rozdział 9.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

Rozdział 10.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu.**

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

- 1) dla terenów o symbolu U/MN w wysokości 30%.
- 2) dla terenów o symbolu KDDp w wysokości 0%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu****§ 30.**

Oznaczenie terenu		1U/MN
Powierzchnia		5,4321ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>a)w ramach zabudowy usługowej ustala się możliwość realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności z zakresu m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> -usług gastronomicznych, w tym obiekty z salami bankierowymi, restauracje, bary, itp. -usług hotelarskich, w tym obiekty hoteli, moteli, pensjonatów, itp., -usług opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej związanej z prowadzeniem obiektów zamieszkania zbiorowego dla różnych grup społecznych, w szczególności: domy opieki społecznej, domy seniora, hotele robotnicze, itp., -usług turystyki i sportu, -usług handlu detalicznego i hurtowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², -usług dydaktyczno-szkoleniowych, w tym budynki biurowe, konferencyjne; <p>b)zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej, z możliwością rozbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</p>
2)	Przeznaczenie uzupełniające	<p>a)budynki gospodarcze i garażowe,</p> <p>b)komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</p> <p>c)zieleni niska i wysoka;</p>
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się budowę obiektów usługowych związanych z obsługą ruchu drogowego, tj. parkingi, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe itp.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>a)zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie,</p> <p>b)na terenach zmeliorowanych obowiązują przepisy § 18,</p> <p>c)działka może być zabudowana budynkiem usługowym i budynkiem mieszkalnym lub tylko budynkiem usługowym lub tylko budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,</p> <p>d)dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny,</p> <p>e)ustala się zastosowanie w budynkach odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających wymaganą izolacyjność akustyczną.</p>

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy, -25,0m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 92 (ul. Warszawskiej), zgodnie z rysunkiem planu, -6,0 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDDp przeznaczony pod poszerzenie drogi gminnej, zgodnie z rysunkiem planu, -6,0 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 2KDDp przeznaczony pod poszerzenie drogi gminnej; zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 35%, -powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.50%, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01 -maksymalna intensywność zabudowy –0,7
c)	maksymalna wysokość zabudowy -wysokość zabudowy max. 15,0m, w tym wysokość budynków gospodarczych i garażowych 6,0m
d)	geometria dachów -dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek -1500,0m ² -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych
b)	minimalna szerokość frontu działki -20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego -90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej -1500,0m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu -z istniejących dróg przylegających do granicy planu, -z dróg gminnych klasy dojazdowej, których poszerzenie wyznaczono w planie o symbolu 1KDDp i 2KDDp
b)	parkingi -potrzeby parkingowego zgodnie z § 19 ust. 3.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1KDDp
Powierzchnia		0,0486ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – tereny poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	lokalizacja sieci infrastruktury technicznej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	a) szerokość 1,5m w granicach planu, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) planowana całkowita szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m.

§ 32.

Oznaczenie terenu		2KDDp
Powierzchnia		0,0409ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – tereny poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	lokalizacja sieci infrastruktury technicznej,

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	a) szerokość zmienna 2,5m-3,0m w granicach planu, b) planowana całkowita szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe**

§ 33. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała nr XII/72/99 Rady Gminy w Teresinie z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin.

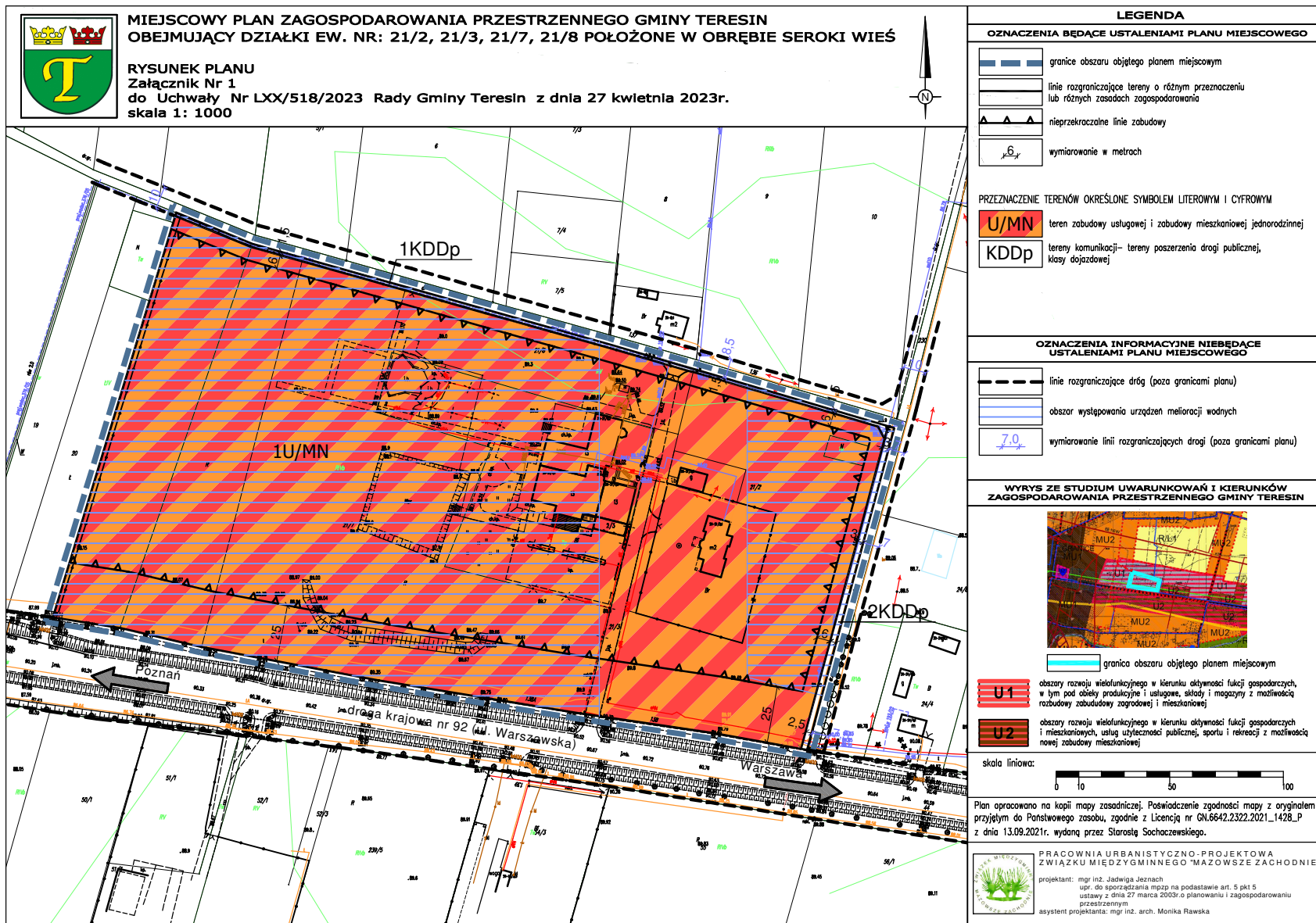
§ 34. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXX/518/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 położone w obrębie ewidencyjnym Seroki Wieś

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego działki ew. nr 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 położone w obrębie ewidencyjnym Seroki Wieś, w wyznaczonym terminie (tj. do dnia 28 marca 2023 roku) nie zostały zgłoszone uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXX/518/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym działki ew. nr 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 położone w obrębie ewidencyjnym Seroki Wieś, 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym działki ew. nr 21/2, 21/3, 21/7, 21/8 położone w obrębie ewidencyjnym Seroki Wieś, należących do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie dróg publicznych obejmuje tereny przeznaczone pod: teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej (symbol 1KDDp i 2KDDp).

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

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

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

I. SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACJI SANITARNEJ

1. **Sieć wodociągowa** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej (Ø110) lub projektowanych sieci wodociągowych o min. średnicy Ø40mm. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o min. średnicy Ø160mm (dla sieci grawitacyjnej) i Ø63mm (dla sieci tłocznej), a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych. Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

II. SIECI I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE I GAZOWE

1. Plan miejscowy ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. W granicach planu brak jest sieć gazowej, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanej sieci gazowej o min. średnicy Ø 32mm. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

3. Do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego, w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe, należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg publicznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Linard

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXX/518/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę