



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 26 października 2023 r.

Poz. 11625

### UCHWAŁA NR LXXVII/561/2023 RADY GMINY TERESIN

z dnia 29 września 2023 r.

#### **W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESIN OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT OBRĘBÓW PAWŁOWICE I SHRO PAWŁOWICE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XVIII/119/16 Rady Gminy Teresin z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006 r. z późn. zm.), Rada Gminy Teresin uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmujący fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.1.** Plan obejmuje fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice, położone w północno - wschodniej części gminy Teresin. Granica terenu opracowania pokrywa się z granicą administracyjną gminy od strony północnej, wschodniej i południowej, od strony zachodniej granica opracowania ograniczona jest przebiegiem rzeki Utraty. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 186 ha.

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 uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy z wyłączeniem zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego,
  - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV,
  - g) pas technologiczny linii 220kV - obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV,
  - h) strefa kontrolowana od istniejących gazociągów gs110,
  - i) wymiarowanie w metrach,
  - j) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oznaczonych symbolem 57- 61/14 i 57-61/7,
  - k) obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie niniejszego planu miejscowego (ujęte w gminnej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków),
  - l) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym i cyfrowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) Oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) Oznaczenia graficzne mające charakter informacji wynikającej z przepisów odrębnych;
- 4) Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin (Uchwała Nr II/1/06 z dnia 21 lutego 2006r. z późn. zm.), wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmujący fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice, o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, 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, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków tj. schody, balkony, tarasy, słupy, wykusze, okapy, pilastry o szerokości maksymalnej 1,5m;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu

detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.;

12) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV (po 7,5m w obie strony od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

13) **pas technologiczny linii 220kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV** – należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV (po 25,0m w obie strony od osi linii), w którym ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;

14) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w 5 ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

#### § 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:

|               |                                                                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MN</b>     | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,                                                             |
| <b>UK</b>     | teren usług sakralnych                                                                                    |
| <b>R</b>      | tereny rolnicze                                                                                           |
| <b>ZC</b>     | tereny cmentarza                                                                                          |
| <b>RM</b>     | tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych                                                       |
| <b>WS</b>     | tereny wód powierzchniowych,                                                                              |
| <b>WR</b>     | tereny rowów,                                                                                             |
| <b>R/ZZ</b>   | tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,                                              |
| <b>ZP</b>     | teren zieleni urządzonej- park dworski                                                                    |
| <b>ZP/ZZ</b>  | teren zieleni urządzonej- park dworski w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią                        |
| <b>ZL</b>     | tereny lasów                                                                                              |
| <b>KP</b>     | teren komunikacji - teren parkingu,                                                                       |
| <b>KDD</b>    | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,                                           |
| <b>KDD/ZZ</b> | teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią |

### Rozdział 2.

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

#### § 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie rolnicze oraz w pasach wzdłuż dróg zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Ponadto, plan wprowadza powiększenie terenu cmentarza.
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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 poszczególnych terenach określają linie zabudowy, które zostały wyznaczone i zwymiarowane na rysunku planu jako:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż istniejących linii energetycznych;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy z wyłączeniem zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
  - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

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

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 2) Ustalenia pkt 1 nie dotyczą zabudowy istniejącej w przypadku jej rozbudowy;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości do 20,0m lokalizację budynków przy granicy lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m;
- 5) Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m

### **Rozdział 3.**

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

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

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy 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;
- 3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

#### **§ 13. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 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 i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:**

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a także budynki mieszkalne na terenach oznaczonych symbolem 1RM - 3RM i 1R - 5R jako teren 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 ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin.

### **Rozdział 5.**

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

**§ 17. 1.** Ochronie wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, podlegają następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- a) kościół parafialny pw. Św. Bartłomieja Apostoła wraz z terenem cmentarza kościelnego w zespole kościoła par. pw. Św. Bartłomieja Apostoła - murowany z 1802-1805, numer rejestru: 49, decyzja z dnia 04.04.1962 r.;
- b) cmentarz rzymsko- katolicki parafialny z 2 połowy XIX,  
- działka nr ewid. 19 o pow. 1,35 ha, numer rejestru: 851, decyzja z dnia 30.12.1991 r.;
- c) park w zespole pałacowym w Pawłowicach- 2 ćw. XIX w., numer rejestru 427, decyzja z dnia 29.05.1976 r.

2. Ochronie poddaje się następujące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Teresin, niewpisane do rejestru zabytków:

- a) plebania w zespole kościoła parafialnego - murowana z 1918 r.;
- b) kapliczka - murowana, 2 poł. XIX w.,
- c) ogrodzenie z czterema kaplicami i bramą w zespole kościoła par. pw. Św. Bartłomieja w Pawłowicach, - murowane, 1802 r.

3. Ustala się obowiązek zachowania historycznego wyglądu, bryły i przeznaczenia obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 2, a przy podejmowaniu i wykonywaniu wszelkich robót budowlanych należy przestrzegać przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustawy Prawo budowlane.

4. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych Pawłowice nr 2 (AZP 57-61/7), Pawłowice nr 9 (AZP 57-61/14) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem graficznym i oznaczonych numerami: 57- 61/7, 57- 61/14.

5. Na terenach położonych w granicach w/w strefy, o której mowa w ust.4, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

6. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 6.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 18. 1. W obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Utraty ustalone na podstawie przepisów odrębnych, które zostały wskazane na rysunku planu:

- 1) granice i obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 2) granice i obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

2. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej w tym komunikacji oraz z wyjątkiem innych budowli określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;

3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem działań związanych z niezbędną ochroną przed powodzią.

4. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

#### **Rozdział 7.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 19. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

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

#### **Rozdział 8.**

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

§ 20. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Ustala się w pasie technologicznym linii 220kV – w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 220kV zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZP, 1ZP/ZZ, 1R/ZZ-2R/ZZ, 6R-9R, 1WR-2WR, 1WS-2WS, 1KP ustala się zakaz zabudowy budynkami.

4. Na rysunku planu zostały wskazane tereny zdrenowane, w przypadku działań inwestycyjnych w ich obszarach, urządzenia melioracji należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

5. W granicach planu w terenach 1KDD, 5KDD, 6KDD zlokalizowane są gazociągi gs110, dla których wyznaczono, zgodnie z przepisami odrębnymi, strefy kontrolowane o szerokości 1,0m (po 0,5m od osi gazociągu). Zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych, w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

6. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZC i 2ZC (teren cmentarza).

7. Dopuszcza się lokalizację budynków wymienionych w ust. 6 w odległości od 50m do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZC i 2ZC (teren cmentarza) pod warunkiem, że teren w granicach od 50m do 150m od cmentarza posiadać będzie sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone.

8. Zakazuje się lokalizacji studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości do 150m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1ZC i 2ZC (teren cmentarza).

9. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL-4ZL ustala się zakaz zabudowy.

10. W granicach planu występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Utraty, którego granice zostały wskazane na załączniku nr 1 (graficznym) do uchwały. Na w/w obszarach obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo Wodne.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 21. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny określony w ustaleniach planu;
- 2) W obecnym układzie drogowym funkcjonują drogi w granicach terenów 1KDD-6KDD, 1KDD/ZZ - plan wyznacza regulacje granic ich terenów;
- 3) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym obejmuje drogi publiczne klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 1KDD/ZZ;
- 4) Ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 8,0m;
- 5) W przypadku dojazdu do jednej działki dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 6,0 m;
- 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 20,0m x 20,0m;
- 7) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w § 46 i § 47 niniejszej uchwały;

**2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest z drogą krajową nr 92 relacji Poznań- Warszawa, znajdującą się na południe w stosunku do obszaru planu, poprzez drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej.

#### **3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na lokal mieszkalny na terenie własnej działki;
- 2) Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażach.

**Rozdział 10.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.****§ 22. Ustala się zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Minimalna średnica nowobudowanych sieci wodociągowych-  $\varnothing$  40 mm;
- 3) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów położonych do 150m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 1ZC i 2ZC (teren cmentarza);
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

**§ 23. Ustala się zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej-  $\varnothing$ 160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy  $\varnothing$ 63mm, 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) 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 urządzeń wodnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

**§ 24. Ustala się zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż dróg;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25. Ustala się zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:**

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

**§ 26. Ustala się zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej zaopatrzenia w gaz:**

- 1) Dopuszcza się zasilanie terenu w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego  $\varnothing$  110mm oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy sieci  $\varnothing$  32mm;

- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych;
- 3) Zagospodarowanie stref kontrolowanych od istniejących gazociągów gs110 zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 27. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 28. Ustala się 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.

#### **§ 29. Ustalenia ogólne:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 11.**

#### **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 12.**

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

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

- 1) Dla terenów o symbolu MN w wysokości 30%.
- 2) Dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

### **DZIAŁ II.**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

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

#### **§ 32.**

| Oznaczenie terenu |                          | 1MN- 5MN                                      |
|-------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu     |                                               |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. |

|           |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2)        | Przeznaczenie uzupełniające                                                      | a) budynki gospodarcze i garażowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, zieleń.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3)        | Przeznaczenie dopuszczalne                                                       | Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w 5 ust 1 pkt. 9 w bryle budynku mieszkalnego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>2.</b> | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1)</b> | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                            | a) na terenie 2MN w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,<br>b) na terenach zdrenowanych obowiązują ustalenia § 20 ust. 4,<br>c) na terenach 1MN, 3MN i 5MN zabudowa i zagospodarowanie od terenu 1ZC i 2ZC (cmentarza) zgodnie z § 20 ust. 6,7,8 oraz § 22 pkt 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)        | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | -10,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych dojazdowych 4KDD i 6KDD w terenie 1MN-4MN, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-6,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 2KDD w terenie 5MN, zgodnie z rysunkiem planu<br>-10,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 4KDD dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15 kV w granicach terenu 2MN, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-50,0m od granicy terenu 1ZC i 2ZC (cmentarza) w terenie 1MN i 3MN, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-od 10,0m do 50,0m od granicy terenu 1ZC i 2ZC (cmentarza), z wyłączeniem zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w terenie 1MN, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-od 20,0m do 50,0m od granicy terenu 1ZC i 2ZC (cmentarza), z wyłączeniem zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego w terenie 3MN, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-12,0m od terenu lasów 4ZL w granicach terenu 3MN, zgodnie z rysunkiem planu; |
| b)        | parametry zabudowy działki budowlanej                                            | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,4<br>-min. intensywność zabudowy – 0,01;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c)        | maksymalna wysokość zabudowy                                                     | -12,0m, w tym:<br>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 12,0m,<br>- budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0m;<br>-wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV - max. 4,0m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| d)        | geometria dachów                                                                 | - dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)        | minimalna powierzchnia działki                                                   | -1200m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| b)        | minimalna szerokości frontu działki                                              | 20,0m;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c)        | kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego               | 90°± 20°.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>4)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | 1200m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|    |                              |                                                                                |
|----|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie symbolami 2KDD, 4KDD i 6KDD. |
| b) | parkingi                     | potrzeby parkingowego zgodnie z § 21 ust. 3                                    |

## § 33.

| Oznaczenie terenu |                                                                                  | 6MN - 11MN                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                                                         | <b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>                                                                                                                                                                                                                       |
| 2)                | Przeznaczenie uzupełniające                                                      | a) budynki gospodarcze i garażowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia budowlane, zieleń.                                                                                                                                                             |
| 3)                | Przeznaczenie dopuszczalne                                                       | Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w 5 ust 1 pkt. 9 w bryle budynku mieszkalnego.                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                            | a) na terenach zdrenowanych obowiązują ustalenia § 20 ust. 4,<br>b) na terenie 7MN i 8MN zabudowa i zagospodarowanie od terenów 1ZC i 2ZC (cmentarza) zgodnie z § 20 ust. 6,7,8 oraz § 22 pkt 4.                                                                           |
| 2)                | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a)                | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | -10,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych dojazdowych 1KDD i 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu,                                                                                                                                                                      |
| b)                | parametry zabudowy działki budowlanej                                            | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 20%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 70%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,4<br>-min. intensywność zabudowy – 0,01;     |
| c)                | maksymalna wysokość zabudowy                                                     | - 9,0m, w tym:<br>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 9,0m,<br>- budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0m;                                                                                                                                               |
| d)                | geometria dachów                                                                 | - dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.                                                                                                                                                                                         |
| 3)                | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a)                | minimalna powierzchnia działki                                                   | -2000m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;                                                                                                            |
| b)                | minimalna szerokości frontu działki                                              | 30,0m;                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| c)                | kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego               | 90°± 20°.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4)                | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | 2000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5)                | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a)                | obsługa komunikacyjna terenu                                                     | -terenu o symbolu 6MN - z drogi publicznej o symbolu 6KDD, drogi publicznej 4KDD przez teren o symbolu 4MN oraz przez drogi sąsiadujące bezpośrednio z planem na terenie gminy Leszno,<br>-terenów o symbolu 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN z drogi publicznej o symbolu 1KDD, |
| b)                | parkingi                                                                         | potrzeby parkingowego zgodnie z § 21 ust. 3                                                                                                                                                                                                                                |

## § 34.

| Oznaczenie terenu |                                 | 1UK                            |
|-------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>     |                                |
| 1)                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b> | <b>Teren usług sakralnych.</b> |

|    |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2) | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>                                               | a) budynki techniczno- gospodarcze, garaże,<br>b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane,<br>c) zieleń urządzone;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3) | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>                                                | a) dom parafialny z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,<br>b) sale dydaktyczno- oświatowe,<br>c) gastronomia, handel o pow. użytkowej max 80m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1) | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                            | a) na terenie występują zabytki objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków:<br>- kościół parafialny pw. Św. Bartłomieja Apostoła wraz z terenem cmentarza kościelnego w zespole kościoła par. pw. Św. Bartłomieja Apostoła: murowany z 1802-1805, numer rejestru: 49, decyzja z dnia 04.04.1962r. Zasady ochrony zgodnie z §17 ust.1,<br>b) na terenie występują zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków gminy Teresin, niewpisane do rejestru zabytków:<br>- plebania w zespole kościoła parafialnego: murowana z 1918r.;<br>- ogrodzenie z czterema kaplicami i bramą w zespole kościoła par. pw. Św. Bartłomieja w Pawłowicach, - murowane, 1802r. Zasady ochrony zgodnie z §17 ust.2 i ust.3,<br>c) w granicach terenu występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/7, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony określa § 17 ust.4 i ust.5. |
| 2) | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a) | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | -5,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-zmienna od 3,0m – 16,0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| b) | parametry zabudowy działki budowlanej                                            | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 35%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0,2;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| c) | maksymalna wysokość zabudowy                                                     | -12,0m,<br>-ustalona max. wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| d) | geometria dachów                                                                 | -dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,<br>-ustalona geometria dachu nie dotyczy pokrycia dachu kościoła i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3) | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a) | minimalna powierzchnia działki                                                   | -3000m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b) | Minimalna szerokość frontu działki                                               | 50,0m;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c) | kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego               | 90°± 20°.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4) | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | 3000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5) | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu                                                     | obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 5KDD i 3KDD,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| b) | parkingi                                                                         | ustala się zapewnienie miejsc parkingowych dla obsługi terenu UK w terenie 1KP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## § 35.

| Oznaczenie terenu |                                                                           | 1RM - 3RM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                                                  | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2)                | Przeznaczenie uzupełniające                                               | a) dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>b) zieleń, zbiorniki wodne, urządzenia wodne i inne obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w tym silosy, wiaty.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.                | Zasady zagospodarowania                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                                            | a) ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska), z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP,<br>b) zakaz nie dotyczy chowu i hodowli koni,<br>c) na terenie 1RM zabudowa i zagospodarowanie od terenu 1ZC i 2ZC (cementarza) zgodnie z § 20 ust. 6, 7, 8 oraz § 22 pkt 4. |
| 2)                | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)                | nieprzekraczalne linie zabudowy                                           | - 10,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| b)                | parametry zabudowy działki budowlanej                                     | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 20%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 75%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,<br>- min. intensywność zabudowy – 0,01.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c)                | maksymalna wysokość zabudowy                                              | – 12,0 m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| d)                | geometria dachów                                                          | dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3)                | Obsługa komunikacyjna, parkingi                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)                | obsługa komunikacyjna terenu                                              | Obsługa terenu z dróg publicznych o symbolach 2KDD i 4KDD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| b)                | parkingi                                                                  | potrzeby parkingowego zgodnie z § 21 ust. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## § 36.

| Oznaczenie terenu |                                | 1R- 5R                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe       | Tereny rolnicze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2)                | Przeznaczenie dopuszczalne     | a) zabudowa zagrodowa,<br>b) usługi agroturystyczne.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.                | Zasady zagospodarowania        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania | a) ustala się zakaz chowu lub hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 2DJP,<br>b) zakaz, o którym mowa w pkt a nie dotyczy chowu i hodowli koni,<br>c) w terenie 5R w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15 kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,<br>d) w terenie 5R w znajduje się w pas technologiczny od linii 220kV. W pasie technologicznym linii 220kV- w obszarze ograniczonego |

|           |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                  | zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,<br>e) na terenach 1R, 3R i 4R zabudowa i zagospodarowanie od terenów 1ZC i 2ZC (cmentarza) zgodnie z § 20 ust. 6,7,8 oraz § 22 pkt 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a)        | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | -10,0m od linii rozgraniczającej dróg publicznych dojazdowych 1KDD, 2KDD, 4KDD, 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-25,0m od osi linii 220kV w terenie 5R, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-25,0m od osi linii 220kV w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy od linii 15kV dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w terenie 5R, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-50,0m od granicy terenu 1ZC i 2ZC (cmentarza) w terenach 1R i 3R, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-na terenie 1R i 3R od 20,0m do 50,0m od granicy terenu 1ZC i 2ZC (cmentarza), z wyłączeniem zabudowań mieszkalnych, budynków handlowych, gastronomicznych i innych budynków przechowujących artykuły żywności i żywienia zbiorowego, zgodnie z rysunkiem planu,<br>-12,0m od terenów lasów 1ZL- 4ZL w terenach 2R i 4R, zgodnie z rysunkiem planu; |
| b)        | parametry zabudowy działki budowlanej                                            | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 10%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 85%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,01;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| c)        | maksymalna wysokość zabudowy                                                     | - 9,0m,<br>-wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV - max. 4,0m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| d)        | geometria dachów                                                                 | - dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a)        | obsługa komunikacyjna terenu                                                     | obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b)        | parkingi                                                                         | potrzeby parkingowe zgodnie z § 21 ust. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## § 37.

|                          |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                       | <b>6R-9R</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | <b>Tereny rolnicze.</b><br>Tereny upraw polowych.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | 1)ustala się zakaz zabudowy budynkami;<br>2)w terenie 6R,7R i 8R znajduje się w pas technologiczny od linii 220kV. W pasie technologicznym linii 220kV- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;<br>3)w granicach terenu 6R i 8R występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/7 oraz w granicach terenu 8R występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/14, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony określa § 17 ust.4 i ust.5;<br>4)w granicach terenu 6R występuje zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków gminy Teresin, niewpisany do rejestru zabytków- |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | kapliczka murowana, 2 poł. XIXw. Zasady ochrony określa § 17 ust.2 i ust. 3;<br>5)w terenie 6R i 9R lokalizacja studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych od terenów 1ZC i 2ZC (cmentarza) zgodnie z § 20 ust. 8. |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## § 38.

| Oznaczenie terenu |                                | 1ZL - 4ZL                                                                                |
|-------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu           |                                                                                          |
|                   | Przeznaczenie podstawowe       | Tereny lasów.                                                                            |
| 2.                | Zasady zagospodarowania        |                                                                                          |
|                   | Ogólne zasady zagospodarowania | 1)zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach;<br>2)ustala się zakaz zabudowy. |

## § 39.

| Oznaczenie terenu |                                                                    | 1ZP                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                               |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                                           | Teren zieleni urządzonej – park dworski.                                                                                                                                                                                                                     |
| 2)                | Przeznaczenie dopuszczalne                                         | a)infrastruktura techniczna,<br>b)ścieżki spacerowe, zbiorniki wodne.                                                                                                                                                                                        |
| 2.                | Zasady zagospodarowania                                            |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                                     | a)ustala się zakaz zabudowy budynkami,<br>b)park objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków: park w zespole pałacowym w Pawłowicach z 2 ćw. XIX w, numer rejestru 427, decyzja z dnia 29.05.1976r. Zasady ochrony zgodnie z § 17 ust.1. |
| 2)                | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości     |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| a)                | minimalna powierzchnia działki                                     | -50000 m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.                                                                           |
| b)                | minimalna szerokość frontu działki                                 | 150,0m,                                                                                                                                                                                                                                                      |
| c)                | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20°.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3)                | Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej         | 50000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4)                | Obsługa komunikacyjna                                              |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                   | obsługa komunikacyjna terenu                                       | obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 5KDD i 2KDD.                                                                                                                                                                                                     |

## § 40.

| Oznaczenie terenu |                                                                | 1ZP/ZZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                                       | Teren zieleni urządzonej - park dworski w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2)                | Przeznaczenie uzupełniające                                    | a)infrastruktura techniczna,<br>b)ścieżki spacerowe, zbiorniki wodne.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.                | Zasady zagospodarowania                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                                 | a)park objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków: park w zespole pałacowym w Pawłowicach z 2 ćw. XIX w, numer rejestru 427, decyzja z dnia 29.05.1976r. Zasady ochrony zgodnie z § 17 ust.1,<br>b)zagospodarowania terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 18 ust. 2 i 3,<br>c)ustala się zakaz zabudowy budynkami. |
| 2)                | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|    |                                                                    |                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | minimalna powierzchnia działki                                     | -50000 m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych; |
| b) | minimalna szerokość frontu działki                                 | 150,0m;                                                                                                                                                                            |
| c) | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20°.                                                                                                                                                                          |
| 3) | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>  | 50000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                               |
| 4) | <b>Obsługa komunikacyjna</b>                                       |                                                                                                                                                                                    |
|    | obsługa komunikacyjna terenu                                       | obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 2KDD i 1KDD                                                                                                                            |

## § 41.

| Oznaczenie terenu |                                       | 1R/ZZ - 2R/ZZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | <b>Tereny rolnicze w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.</b><br>Teren łąk i pastwisk.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.                | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                   | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | 1)ustala się zakaz zabudowy budynkami;<br>2)zagospodarowanie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z § 18 ust. 2 i 3;<br>3)w granicach terenu 2R/ZZ występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/14, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony określa § 17 ust.4 i ust.5. |

## § 42.

| Oznaczenie terenu |                                                                       | 1KP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                                       | <b>Teren komunikacji - teren parkingu.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2)                | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>                                    | a)infrastruktura techniczna,<br>b)komunikacja,<br>c)zieleń.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.                | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                 | a)ustala się zakaz zabudowy budynkami,<br>b)powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min.10%,<br>c)wysokość obiektów budowlanych z wyłączeniem budynków – maksymalnie 12,0m,<br>d)w granicach terenu występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/7, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony określa § 17 ust.4 i ust.5. |
| 2)                | <b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| a)                | minimalna powierzchnia działki                                        | -1400 m <sup>2</sup> ,<br>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,                                                                                                                                                                                                                                          |
| b)                | Minimalna szerokość frontu działki                                    | 20,0m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| c)                | kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego    | 90° ±20°.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3)                | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>     | 1400 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4)                | <b>Obsługa komunikacyjna</b>                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                   | obsługa komunikacyjna terenu                                          | obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 3KDD i 5KDD.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## § 43.

| Oznaczenie terenu |                                | 1WS – 2WS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | Przeznaczenie podstawowe       | <b>Tereny wód powierzchniowych.</b><br>Istniejące stawy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.                | Zasady zagospodarowania        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                   | Ogólne zasady zagospodarowania | 1)ustala się utrzymanie istniejących stawów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem,<br>2)ustala się zakaz zabudowy budynkami,<br>3)dopuszcza się budowę urządzeń wodnych;<br>4)tereny 1WS- 2WS położone są na obszarze parku w zespole pałacowym w Pawłowicach wpisanym do rejestru zabytków. Zasady ochrony zgodnie z § 17 ust. 1. |

## § 44.

| Oznaczenie terenu |                                | 1WR-2WR                                                                                                                                                               |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu           |                                                                                                                                                                       |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe       | <b>Tereny wód.</b><br>Rowy odwadniające w terenach rolnych.                                                                                                           |
| 2)                | Przeznaczenie dopuszczalne     | a)urządzenia wodne,<br>b)przejścia przejazdu,<br>c)infrastruktura techniczna.                                                                                         |
| 2.                | Zasady zagospodarowania        |                                                                                                                                                                       |
|                   | Ogólne zasady zagospodarowania | 1)ustala się utrzymanie istniejących rowów z zakazem ich zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem,<br>2)ustala się zakaz zabudowy budynkami. |

## § 45.

| Oznaczenie terenu |                                                                           | 1ZC-2ZC                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                                      |                                                                                                                                                                                                                             |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                                                  | <b>Tereny cmentarza.</b><br>Tereny przeznaczone na cele pochówku zmarłych oraz realizacji obiektów związanych z tą funkcją jak: kaplice cmentarne, grobowce i pomniki, katakumby lub kolumbaria;                            |
| 2)                | Przeznaczenie uzupełniające                                               | a)budynki gospodarcze,<br>b)komunikacja, infrastruktura techniczna,<br>c)mała architektura<br>d)urządzenia ochrony środowiska;                                                                                              |
| 3)                | Przeznaczenie dopuszczalne                                                | a)parking,<br>b) wiaty.                                                                                                                                                                                                     |
| 2.                | Zasady zagospodarowania                                                   |                                                                                                                                                                                                                             |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                                            | Teren o symbolu 2ZC wpisany jest do rejestru zabytków – cmentarz rzymsko- katolicki z 2 połowy XIXw., działka nr ew. 19 o pow.1.35ha, numer rejestru: 851, decyzja z dnia 30.12.1991r. Zasady ochrony zgodnie z § 17 ust.1. |
| 2)                | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu |                                                                                                                                                                                                                             |
| a)                | nieprzekraczalne linie zabudowy                                           | -10,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych dojazdowych o symbolach 4KDD i 5KDD w terenie 1ZC, zgodnie z rysunkiem planu                                                                                       |

|                                                                          |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b)                                                                       | parametry zabudowy działki budowlanej                              | -powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie do 10%,<br>-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - co najmniej 10% ,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,<br>-minimalna intensywność zabudowy – 0,01; |
| c)                                                                       | maksymalna wysokość zabudowy                                       | -7,0 m;                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| d)                                                                       | geometria dachów                                                   | dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b> |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a)                                                                       | minimalna powierzchnia działki                                     | - 13000,0 m <sup>2</sup><br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,                                                                                                         |
| b)                                                                       | minimalna szerokość frontu działki                                 | 100,0 m,                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| c)                                                                       | kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego | 90° ±20°.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>4)</b>                                                                | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>  | 13000,0 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>5) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a)                                                                       | obsługa komunikacyjna terenu                                       | obsługa terenu z dróg publicznych o symbolu 4KDD i 5KDD.                                                                                                                                                                                                                                 |
| b)                                                                       | parkingi                                                           | Ustala się zapewnienie miejsc parkingowych dla obsługi terenów 1ZC i 2ZC w granicach terenu 1ZC i na terenie o symbolu 1KP.                                                                                                                                                              |

## § 46.

| Oznaczenie terenu |                                              | 1KDD- 6KDD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1)</b>         | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>              | <b>Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2)</b>         | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>           | a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,<br>b) zieleni.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3)</b>         | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>            | a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej,<br>b) ścieżki rowerowej,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1)</b>         | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>        | a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu,<br>c) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.,<br>d) w granicach terenu 3KDD występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 57-61/7, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady ochrony określa § 17 ust. 4 i ust.5,<br>e) w granicach terenu 5KDD występuje zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków gminy Teresin, niewpisany do rejestru zabytków- kapliczka murowana, 2 poł. XIX w. Zasady ochrony określa § 17 ust.2 i ust. 3,<br>f) w terenie 1KDD, 5KDD i 6KDD w strefie kontrolowanej gazociągów gs110 zasady zagospodarowania zgodnie z § 20 ust.5. |
| <b>2)</b>         | <b>Przekrój drogi</b>                        | Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3)</b>         | <b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b> | a) 1KDD, 3KDD, 4KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,<br>b) 2KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | 9,0m – 9,5m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,<br>c)5KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 9,5m - 17,0m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,<br>d)6KDD szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m - 21,0m. |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## § 47.

| Oznaczenie terenu |                                       | 1KDD/ZZ                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                  |                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe              | Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.                                                                                                                   |
| 2)                | Przeznaczenie uzupełniające           | a)obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,<br>b)zieleni.                                                                                                                                      |
| 3)                | Przeznaczenie dopuszczalne            | a)lokalizacja sieci infrastruktury technicznej,<br>b)ścieżki rowerowej,                                                                                                                                                      |
| 2.                | Zasady zagospodarowania               |                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania        | a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b)teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp. |
| 2)                | Szerokość w liniach rozgraniczających | szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0m do 4,0m. (całkowita szerokość drogi na tym odcinku 16,0m).                                                                                                       |

**DZIAŁ III.****Przepisy końcowe.**

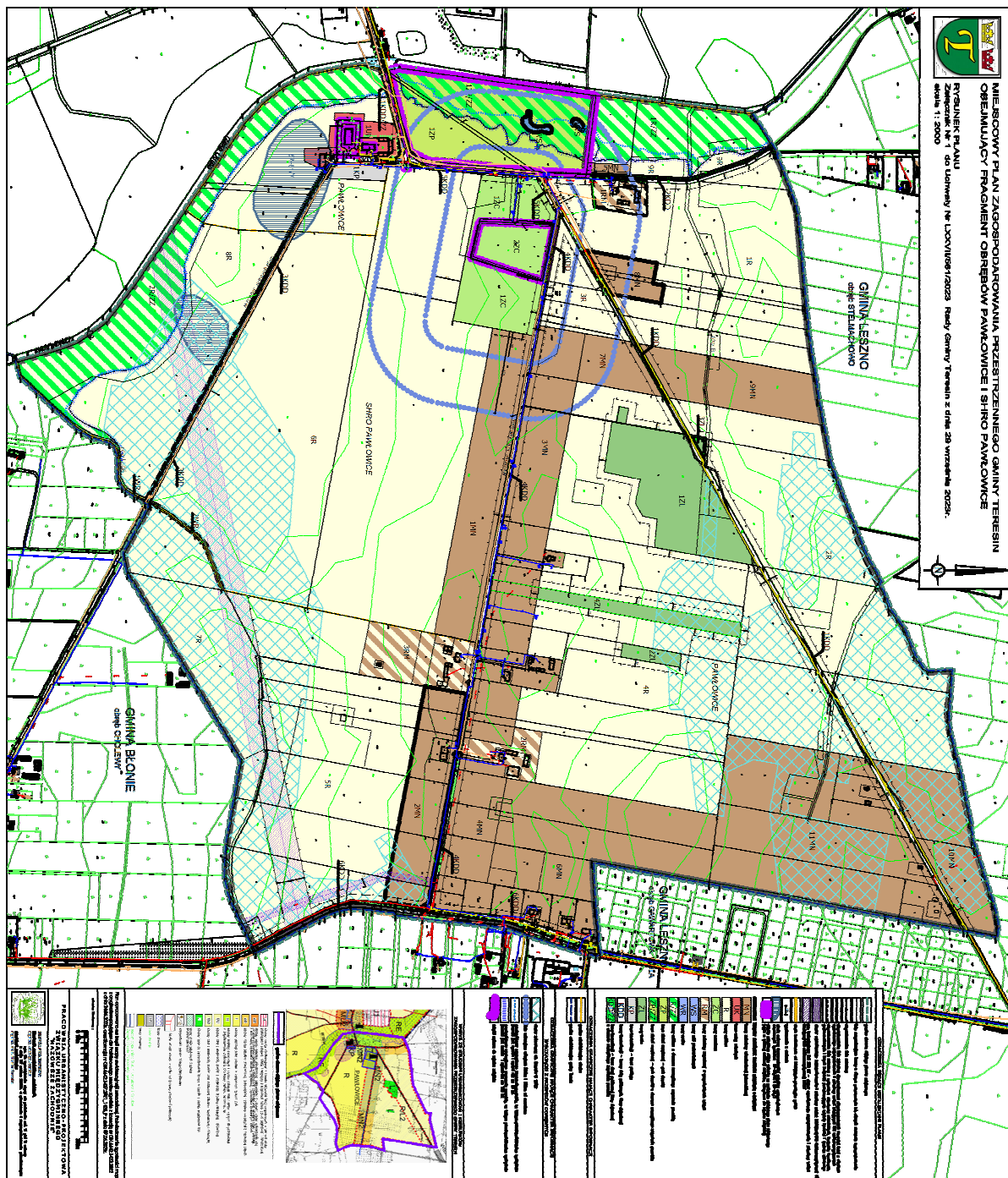
§ 48. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresin.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/561/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 29 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice.**

Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice w obwieszczeniu o pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wyznaczono termin składania uwag do dnia 28 marca 2023 r.. W powyższym terminie zgłoszone zostały trzy uwagi – wszystkie zostały uwzględnione w całości przez Wójta Gminy Teresin w rozstrzygnięciu Nr GP.6721.1.2016 z dnia 5 kwietnia 2023 roku. W obwieszczeniu o drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wyznaczono termin do wniesienia uwag do dnia 27 lipca 2023 r., w którym to terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Linard**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/561/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 29 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującym fragment obrębów Pawłowice i SHRO Pawłowice, należących do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie dróg publicznych obejmuje tereny przeznaczone pod: tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej (symbol 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD) oraz tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (symbol 1KDD/ZZ).

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 dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych. Minimalna średnica nowobudowanych sieci wodociągowych-  $\varnothing$  40 mm. Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu należy dostosować do istniejących parametrów sieci. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów położonych do 150m od linii rozgraniczającej tereny o symbolu 1ZC i 2ZC (teren cmentarza). Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. **Sieć kanalizacji sanitarnej** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej-  $\varnothing$ 160 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy  $\varnothing$ 63mm, 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 o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia. Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż dróg. Dopuszcza budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Plan miejscowy dopuszcza zasilanie terenu w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego  $\varnothing$  110mm oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy sieci  $\varnothing$  32mm. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych. Zagospodarowanie stref kontrolowanych od istniejących gazociągów gs110 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 LXXVII/561/2023

Rady Gminy Teresin

z dnia 29 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**