



RGNiGP.6727.21.2021

Celestynów, dnia 2021-01-26

WYPIS
z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Celestynów

Na podstawie:

1. Art. 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 276 z późn. zm.).
2. Uchwały Nr 430/18 Rady Gminy Celestynów z dnia 18.10.2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 2018-10-26, poz. 10220).
3. Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.194.2018.AK z dnia 26 listopada 2018 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 11702) oraz Wyroku Sądu nr IV SA/Wa 2132/19 z dnia 12 grudnia 2019 r.

Plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdza się w formie uchwały, która stanowi tekst planu oraz rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000, który jest integralną częścią planu.

Obszar oznaczony jako działka ewidencyjna **nr 276** położona w miejscowości Dąbrówka, gmina Celestynów ma następujące przeznaczenie:

- **4KDD** - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **15KDD** - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

Ponadto przedmiotowa działka leży na terenie:

- **otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,**

Obszar oznaczony jako działka ewidencyjna **nr 244** położona w miejscowości Dąbrówka, gmina Celestynów ma następujące przeznaczenie:

- **15KDD** - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **15KPJ** - Tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych.,

Ponadto przedmiotowa działka leży na terenie:

- **otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,**

Obszar oznaczony jako działka ewidencyjna **nr 443** położona w miejscowości Dąbrówka, gmina Celestynów ma następujące przeznaczenie:

- **4KDD** - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **17KDD** - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- **6KPJ** - Tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych.,

Ponadto przedmiotowa działka leży na terenie:

- **strefy technologicznej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,**
- **otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,**

Obszar oznaczony jako działka ewidencyjna **nr 322** położona w miejscowości Dąbrówka, gmina Celestynów ma następujące przeznaczenie:

- **12MN** - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **4KDD** - Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

Ponadto przedmiotowa działka leży na terenie:

- **otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,**

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obszary i obiekty podlegające ochronie:
 - a) granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
 - b) granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,

- c) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- d) pomniki przyrody,
- e) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych wraz z numerem stanowisk archeologicznych;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
 - a) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,
 - b) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m,
 - c) granice strefy technologicznej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV i 15 kV.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak występowania ich w granicach planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Celestynów;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem. Przeznaczenie podstawowe nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć niestanowiącą produkcji przemysłowej działalność, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności;
- 10) usługach rzemieślniczych – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością gospodarczą z zakresu rzemiosła w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków oraz innych obiektów budowlanych do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy: schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 13) nowo wydzielanej działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną wydzieloną geodezyjnie po wejściu w życie niniejszej uchwały;
- 14) ogólnodostępnych ciągach pieszo - jezdnych, należy przez to rozumieć tereny publiczne służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz ze ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, bez konieczności wydzielania chodników.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 5. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) UK – teren usług kultu religijnego;
- 5) UZP – tereny zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej;
- 6) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 7) KS – teren parkingu;
- 8) ZC - tereny cmentarzy;
- 9) R – tereny rolnicze;
- 10) WS – teren wód powierzchniowych;
- 11) WR – tereny rowów melioracyjnych;
- 12) ZL – tereny lasów;
- 13) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 14) KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 15) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) KPJ – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków oraz innych obiektów budowlanych realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych oraz parkingów i miejsc do parkowania, dojazdów i dojść.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

4. Ustala się, że w przypadku lokalizacji zabudowy zgodnie z liniami, o których mowa w ust. 1 i wyznaczonymi od granicy gruntów leśnych, należy uwzględnić obowiązujące przepisy odrębne ograniczające typy obiektów budowlanych możliwych do realizacji, w odległości określonej w planie.

§ 7. Na całym obszarze planu ustala się:

1) obowiązującą kolorystykę zabudowy:

- a) dopuszczenie stosowania na elewacji budynków wyłącznie barw stonowanych i pastelowych,
- b) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków maksymalnie 4 barw w sposób odzwierciedlający tektonikę (rozróżnienie) elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny,
- c) dopuszczenie stosowania pokrycia dachów, w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz zieleni i szarości,
- d) dopuszczenie stosowania detalu architektonicznego oraz markiz w parterach budynków usługowych wyłącznie w formie dostosowanej do wystroju, stylistyki i kolorystyki elewacji budynków, z wykluczeniem stosowania barw podstawowych intensywnie jaskrawych;

2) dopuszczenie realizacji miejsc parkingowych, parkingów, dojść pieszych i dojazdów niewydzielonych do obiektów budowlanych, ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi ustaleniami planu, obowiązującymi przepisami odrębnymi i za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZL, ZN, R, WS i WR;

3) zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 3;

4) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m od niej, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej i kształtowania krajobrazu.

§ 8. 1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 60-69/41 i 60-69/44) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy o których mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz wykonywania robót ziemnych albo zmian charakteru dotychczasowej działalności, z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:

- a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem innych ustaleń planu,
- b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

2) obowiązującą zasadę, że uciążliwość oddziaływania przedsięwzięć lokalizowanych w terenach nie może powodować obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm, poza granicami terenu realizacji inwestycji, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

4) kwalifikacja terenów w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu –zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu:

- 1) granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 4) pomniki przyrody.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt. 1, pkt. 2 i pkt. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te Obszary do życia, ze szczególnym uwzględnieniem zakazu podejmowania działań inwestycyjnych mogących mieć negatywny wpływ na cel ochrony ustalony dla nich, w przypadku Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny także obostrzeń wynikających z obowiązującego Planu ochrony Parku, zgodnie z ustaleniami określonymi w planie.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 obowiązują przepisy odrębne dotyczące ich czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tych obiektów lub ich części, w tym przepisy określone w obowiązującym Planie ochrony Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

4. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

5. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 4 obowiązują przepisy odrębne dotyczące jego czynnej ochrony oraz zakazy właściwe dla tego obszaru, w tym:

- 1) zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń;

- 2) w odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych z terenów, określonych w pkt. 1 i przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, określone w przepisach odrębnych, należy stosować technologie umożliwiające podczyszczenie tych wód do odpowiednich norm określonych w przepisach odrębnych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników;
- 3) nakaz utwardzenia i uszczelnienia terenów związanych z magazynowaniem substancji ropopochodnych i innych szkodliwych dla środowiska wodnego.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice obszarów przestrzeni publicznych wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów.

2. W zasięgu obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązują:

- 1) nakaz realizacji elementów układu przestrzennego, w tym kompozycji urbanistycznej oraz kompozycji zieleni i nawierzchni dróg w sposób umożliwiający zapewnienie reprezentacyjnego charakteru terenu i właściwą ekspozycję przestrzenną, w sposób jednolity dla wszystkich terenów;
- 2) nakaz kształtowania oświetlenia i obiektów małej architektury w sposób spójny dla wszystkich terenów;
- 3) nakaz realizacji urządzeń umożliwiających dostęp do terenów dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) od 1MN do 30MN, od 1MNU do 14MNU - 700 m²,
- 2) od 31MN do 42MN, 1U, 2U, 1RM, 1KS, 1ZC, 2ZC - 1500 m²;
- 3) 1UK, od 1UZP do 6UZP - 2000 m².

2. Ustala się minimalny front działki na terenach wymienionych w ust. 1 - 20 m.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

Rozdział 9.

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

§ 13. 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.

3. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m.

4. W granicach strefy, o której mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dopuszczenia lokalizacji, poza granicami strefy sanitarnej 50 m od cmentarza, o której mowa w ust. 1, zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia zabudowy do zbiorczej sieci wodociągowej oraz zakazu lokalizacji ujęć wody.

5. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV, wynoszącej 40 m licząc w obie strony od osi linii.

6. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy technologicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, wynoszącej 7,5 m licząc w obie strony od osi linii.

7. W granicach stref, o których mowa w ust. 5 i ust. 6 obowiązują odległości obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie zakazu realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) ciągi oznaczone symbolami KPJ stanowią ogólnodostępny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:

a) szerokość dojazdów powinna być nie mniejsza niż:

- 5 m jeżeli służą dojazdowi do maksymalnie 3 działek budowlanych,
- 8 m jeżeli służą dojazdowi do więcej niż 3 działek budowlanych,

b) dla dojazdów bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) o długości przekraczającej 50 m obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym minimalne parametry placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5m;

5) zasady obsługi parkingowej:

a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działek budowlanych, na których jest ona realizowana,

b) minimalne wskaźniki parkingowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości i miejscach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
- dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej powyżej 400 m² - 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
- dla usług o całkowitej powierzchni użytkowej poniżej 400 m² - 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny dróg i ciągów oznaczone symbolami KDZ, KDD i KPJ, z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu;
- 3) dopuszczenie budowy urządzeń infrastruktury technicznej poza wymienionymi w ust. pkt.2 terenami pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez budowę sieci zbiorczej zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu,
 - b) do czasu wykonania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody, za wyjątkiem terenów położonych w granicach strefy sanitarnej od cmentarza 50 m i 150 m,
 - c) dopuszczenie realizacji studni i zbiorników przeciwpożarowych,
 - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
 - e) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
 - a) objęcie siecią kanalizacji sanitarnej zabudowy lokalizowanej w granicach planu, poprzez budowę sieci zbiorczej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz nieutwardzonych części pozostałych terenów i parkingów gruntowych o powierzchni do 0,1 ha, odprowadzenie do ziemi w granicach własnej działki,
 - z dróg publicznych, z ciągów pieszo - jezdnych utwardzonych, z powierzchni utwardzonych na terenach usługowych oraz z parkingów utwardzonych i parkingów gruntowych o powierzchni powyżej 0,1 ha – odprowadzenie do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, rowów odprowadzających lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z zastosowaniem urządzeń zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - d) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,
 - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 90 mm,
 - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów deszczowych - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) dopuszczenie zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na sieci kablowe,
 - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym lub napowietrznym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym,
 - d) dopuszczenie indywidualnych urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 7) dla systemu gazowego:
 - a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez budowę i rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - b) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej,
 - c) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;
- 8) dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dostawa ciepła z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszczenie dostawy ciepła z odnawialnych źródeł energii (OZE) takich jak mikroinstalacje oraz małe instalacje o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla systemu telekomunikacyjnego – obsługę telekomunikacyjną obszaru planu w oparciu o istniejące i projektowane sieci oraz urządzenia telekomunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się dopuszczenie lokalizacji na terenach oznaczonych symbolami UZP obiektów tymczasowych, w tym obiektów i urządzeń technicznych, obiektów handlowo-usługowych i higieniczno – sanitarnych, ogródków piwnych oraz miejsc do parkowania, związanych z organizacją imprez o charakterze sezonowym, nie dłużej jednak niż na okres 6 miesięcy.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 30MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garaży, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
 - b) forma dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45°,
- dla garaży i budynków gospodarczych – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
- c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
- d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalnego – 25 m,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m².

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 35KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDD – 10 m,
 - b) 2KDD – nieregularna od 7 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi,
 - c) 3KDD – 10 m,
 - d) 4KDD – 10 m,
 - e) 5KDD – nieregularna od 8 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6KDD – 10 m,
 - g) 7KDD – 12 m,
 - h) 8KDD – nieregularna od 12 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) 9KDD – 12 m,
 - j) 10KDD – 10 m,
 - k) 11KDD – 10 m,
 - l) 12KDD – 10 m,
 - m) 13KDD – 10 m,
 - n) 14KDD – 12 m,
 - o) 15KDD – nieregularna od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - p) 16KDD – 10 m,
 - q) 17KDD – 10 m,
 - r) 18KDD – 10 m,
 - s) 19KDD – 10 m,
 - t) 20KDD – 10 m,
 - u) 21KDD – 17 m,
 - v) 22KDD – nieregularna od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - w) 23KDD – 9 m,
 - x) 24KDD – nieregularna od 10 do 21 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - y) 25KDD – 10 m,
 - z) 26KDD – 10 m,
 - aa) 27KDD – nieregularna od 11 do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - bb) 28KDD – 10 m,
 - cc) 29KDD – 10 m,
 - dd) 30KDD – nieregularna od 10 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - ee) 31KDD – nieregularna od 10 do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - ff) 32KDD – 10 m,
 - gg) 33KDD – 10 m,
 - hh) 34KDD – 14 m,
 - ii) 35KDD – nieregularna od 6 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym na odcinku plan wskazuje jedynie część pasa drogowego drogi.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KPJ do 47KPJ, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne;
- 2) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających:
 - a) ~~1KPJ – 8 m,~~ (stwierdzono nieważność na podstawie Wyroku Sądu nr IV SA/Wa2132/19 z dn. 12.12.2019r.)
 - b) 2KPJ – 5 m,
 - c) 3KPJ – 8 m,
 - d) 4KPJ – nieregularna od 6 do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu
 - e) 5KPJ – nieregularna od 4 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 6KPJ – 5 m,
 - g) 7KPJ – nieregularna od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 8KPJ – 8 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
 - i) 9KPJ – 5 m,
 - j) 10KPJ – 6 m,
 - k) 11KPJ – nieregularna od 6 do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) 12KPJ – 5 m,

- m) 13KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- n) 14KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- o) 15KPJ – 6 m,
- p) 16KPJ – 6 m,
- q) 17KPJ – 6 m,
- r) 18KPJ – 5 m,
- s) 19KPJ – 6 m,
- t) 20KPJ – 6 m,
- u) 21KPJ – 6 m,
- v) 22KPJ – 6 m,
- w) 23KPJ – 6 m,
- x) 24KPJ – 8 m,
- y) 25KPJ – 6 m,
- z) 26KPJ – nieregularna od 6 do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- aa) 27KPJ – 6 m,
- bb) 28KPJ – 8 m,
- cc) 29KPJ – 5 m,
- dd) 30KPJ – 5 m,
- ee) 31KPJ – 6 m,
- ff) 32KPJ – 5 m,
- gg) 33KPJ – 8 m,
- hh) 34KPJ – 6 m,
- ii) 35KPJ – 6 m,
- jj) 36KPJ – 4 m,
- kk) 37KPJ – nieregularna od 6 do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- ll) 38KPJ – 6 m,
- mm) 39KPJ – 4 m,
- nn) 40KPJ – 4 m,
- oo) 41KPJ – 4 m,
- pp) 42KPJ – 6 m,
- qq) 43KPJ – 4 m,
- rr) 44KPJ - nieregularna od 5 do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- ss) 45KPJ - 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- tt) 46KPJ – 6 m,
- uu) 47KPJ – 6 m.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 35. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

- 1) MNU, UZP - 20%,
- 2) MN, RM - 10%,
- 3) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 i pkt. 2 – 1%.

Powyższy wypis ważny jest w okresie obowiązywania planu

Otrzymują

- 1. Gmina Celestynów
- 2. A/a



inż. Bartłomiej Bandych
KIEROWNIK
 Referatu Planowania i Zagospodarowania Przestrzennej

Sprawę prowadzi: Bartłomiej Bandych
 tel: 022 789-70-60 w 115



Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 430/18 z dn. 18.10.2018 r.

OGÓLNE



PRZEZNACZENIA TERENU

WS	Teren wód powierzchniowych	ZL	Tereny lasów	KS	Teren parkingu
MNU	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	KDZ	Tereny dróg publicznych klasy zbiorczej	ZC	Tereny cmentarzy
WR	Tereny rowów melioracyjnych	KPJ	Tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo - jezdnych.	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
UK	Teren usług kultu religijnego	KDD	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej	ZN	Tereny zieleni nieurządzonej
R	Tereny rolnicze	U/ZP	Tereny zabudowy usługowej lub zieleni urządzonej	RM	Teren zabudowy zagrodowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA

abc	Granice strefy konserwatorskiej zabytków archeologicznych / nr stanowiska archeologicznego		Granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m		Granice obszarów przestrzeni publicznych
	Granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego		Granice strefy technologicznej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV i 15kV		Granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m
	Teren, dla którego stwierdzono nieważność Wyrokiem Sądu nr IV SA/Wa 2132/19 z dnia 12 grudnia 2019 r.		Proponowane podziały geodezyjne		Napowietrzne linie elektroenergetyczne 400 kV
	Granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego		Granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu		Napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV
	Pomniki przyrody				