



RGNiGP.6727.22.2021

Celestynów, dnia 2021-01-28

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 61/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 09.05.2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów - część I (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 2019-06-24, poz. 7757).
3. Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.108.2019.JF z dnia 13 czerwca 2019 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 7610).

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 147/1** położona w miejscowości Ostrów, gmina Celestynów ma następujące przeznaczenie:

- **KDL-4** - Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- **KDZ-1** - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
- **UO-1** - Teren zabudowy usług oświaty,
- **UO-2** - Teren zabudowy usług oświaty,
- **WR-8** - Tereny rowów melioracyjnych,

Obszar oznaczony jako działka ewidencyjna **nr 147/12** położona w miejscowości Ostrów, gmina Celestynów ma następujące przeznaczenie:

- **KDL-4** - Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- **KDZ-1** - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,

Obszar oznaczony jako część działki ewidencyjnej **nr 263/8** położona w miejscowości Ostrów, gmina Celestynów ma następujące przeznaczenie:

- **KDL-5** - Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- **KDL-4** - Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
- **KDZ-1** - Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,

Ponadto przedmiotowa działka leży na terenie:

- strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia,
- otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

DZIAŁ I

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów – część I, zwany dalej planem, obejmujący obszar określony granicą na rysunku planu.

2. Rysunek planu w skali 1: 1 000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Celestynów stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) wymiarowanie;
- 6) symbole terenów.

Rozdział 2.

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) adaptacji budynków – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) budynkach istniejących – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano ostateczne pozwolenie na budowę lub skutecznie zgłoszono budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 4) dachu spadzistym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 5) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 6) modernizacji – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dotyczących dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie; Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,
 - c) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza, niż 60% powierzchni działki;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 10) uciążliwościach – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, takie jak wprowadzane do: powietrza, wody, gleby lub ziemi substancje i energie takie jak: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć budynki i lokale usługowe, w których prowadzona działalność nie zaliczana jest do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia, których uciążliwości zamykają się na terenie działki budowlanej lub w lokalu, w którym są wytwarzane;
- 12) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć budynki i lokale usługowe, w których prowadzona jest działalność zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz związana z działalnością szkodliwą dla zdrowia ludzi, środowiska, które nie spełniają wymogów sanitarnych i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych lub których uciążliwość wykracza poza teren działki budowlanej oraz z zakresu: dystrybucji gazu, paliw płynnych, stałych oraz substancji niebezpiecznych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej gminy;
- 13) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 3.

Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: od MN-1 do MN-22;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: od MNU-1 do MNU-13;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: RM-1;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: od U-1 do U-8;
- 5) tereny zabudowy usług oświaty, oznaczone symbolami: UO-1, UO-2;
- 6) teren zabudowy usług kultu religijnego, oznaczony symbolem: UK-1;
- 7) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: od UMN-1 do UMN-5;
- 8) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone symbolami: od PU-1 do PU-9;
- 9) tereny rolne, oznaczone symbolami: od R-1 do R-10;
- 10) tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolami: od ZL-1 do ZL-14;
- 11) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami: od WR-1 do WR-14;
- 12) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: ITW-1;
- 13) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem: KS-1;
- 14) tereny drogi publicznej klasy drogi ekspresowej, oznaczone symbolami: KDS-1, KDS-2;
- 15) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: KDZ-1;
- 16) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: od KDL-1 do KDL-9;
- 17) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: od KDD-1 do KDD-22;

18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: KDW-1, KDW-2;

19) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem: KDP-1.

§ 5. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny rowów melioracyjnych oznaczone symbolami od WR-1 do WR-14 jako tereny przeznaczone do regulacji i utrzymywania wód oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDS-1, KDS-2, KDZ-1, od KDL-1 do KDL-9, od KDD-1 do KDD-22 jako wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 3) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem KS-1, jako publicznie dostępny samorządowy parking;
- 4) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolami UO-1, UO-2, jako teren pod budowę i utrzymywanie szkół publicznych oraz publicznych przedszkoli;
- 5) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem ITW-1, jako teren przeznaczony do budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę;
- 6) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem KDP-1, jako wydzielanie gruntów pod publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się następujące zasady realizacji budynków na działkach budowlanych:

- 1) nowo realizowane budynki oraz rozbudowę budynków istniejących należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu z uwzględnieniem punktu 2;
- 2) dopuszcza się zachowanie zabudowy zrealizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością jej modernizacji o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na terenach oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-22, od MNU-1 do MNU-12, RM-1 oraz od UMN-1 do UMN-5 przy zachowaniu ustaleń szczegółowych i zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 4) określa się geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych, usługowo-mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych: dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
 - c) dla budynków przemysłowych, magazynów: dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 20°;
 - d) nakazuje się, aby główne połacie dachu spadzistego na jednym budynku miały jednakowy spadek, za wyjątkiem budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych;
- 5) określa się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni lub w odcieniach szarości;
- 6) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz z ustaleniami planu.

§ 8. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się, aby wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów zamykały się na terenie działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.

§ 9. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 10. 1. W zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

2. Wskazuje się następującą kwalifikację poszczególnych terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: od MN-1 do MN-22, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy usług oświaty, oznaczonych symbolami UO-1, UO-2 ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym symbolem: RM-1, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych symbolami: od MNU-1 do MNU-13, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: od UMN-1 do UMN-5, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 11. Na całym obszarze objętym planem dla istniejących urządzeń wodnych, w tym również urządzeń melioracyjnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 12. Na rysunku planu wskazuje się:

- 1) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) granicę otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, w których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

§ 13. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, w granicach którego znajduje się cały obszar planu:

- 1) odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi odbywać się zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §24;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 14. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego i wskazuje się stanowisko archeologiczne o numerze ewidencyjnym AZP 59-70/2.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

- a) ochronie podlegają domniemane relikty archeologiczne, takie jak: obiekty i struktury powierzchniowe, warstwy i struktury podziemne oraz znajdujące się w nich wytwory lub ich pozostałości, stanowiące ślady osadnictwa,
- b) przed wydaniem przez organ architektoniczno-budowlany pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na gruncie w obrębie tej strefy, należy uwzględnić przepisy odrębne.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - nie mniejszy niż 60°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1-3 nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 1. Ustala się układ komunikacji drogowej:

- 1) podstawowy, obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru: drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ-1, od KDL-1 do KDL-9, KDD-1, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13, KDD-15, KDD-19, KDD-20, KDD-21, KDD-22;
- 2) uzupełniający: drogi publiczne oznaczone symbolami: KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-14, KDD-16, KDD-17, KDD-18, drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW-1, KDW-2 oraz ciąg pieszy oznaczony symbolem KDP-1;
- 3) ponadlokalny, służący wyłącznie powiązaniom zewnętrznym: droga publiczna klasy drogi ekspresowej oznaczona symbolami: KDS-1, KDS-2.

2. Dopuszcza się realizację, poza wyznaczonymi na rysunku planu, dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego.

§ 17. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla dróg wewnętrznych, o których mowa w §16 ust. 2, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) działki wydzielane pod drogi wewnętrzne muszą mieć szerokość nie mniejszą, niż:
 - a) 6 m na terenach oznaczonych symbolami: od MN-1 do MN-21, od MNU-1 do MNU-7, MNU-9, MNU-10, MNU-11, RM-1, od U-2 do U-8, UO-1, UO-2, UK-1, od UMN-1 do UMN-3, UMN-5, PU-4, PU-9,
 - b) 8 m na terenach oznaczonych symbolami: od PU-1 do PU-3, od PU-5 do PU-8;
- 2) nawierzchnie dróg wewnętrznych realizowanych na wydzielonych działkach o których mowa w pkt 1 muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych.

§ 19. Ustala się następujące warunki dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikające z następujących wskaźników:
 - a) dla funkcji mieszkalnej: nie mniej, niż 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji przemysłowej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 miejsca pracy,
 - c) dla funkcji usług handlu: nie mniej, niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla funkcji usług gastronomicznych: nie mniej, niż 1 miejsce do parkowania na 5 miejsc konsumpcji,
 - e) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej, niż 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 3) dopuszcza się obniżenie wskaźników o 50% przy wyznaczaniu miejsc parkingowych na działkach budowlanych z zabudową istniejącą;
- 4) miejsca do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, za wyjątkiem terenów lasów i zalesień oznaczonych symbolami od ZL-1 do ZL-14, a w szczególności w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu.

3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 21. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniach fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;
- 4) dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego.

§ 22. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych wykorzystujących paliwa gazowe takie jak: gaz ziemny i gaz ciekły;
- 2) określa się minimalną średnicę nowo budowanych gazociągów na 32 mm, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) przy realizacji sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizacji sieci gazowej należy zachować przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego.

§ 23. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody przez: obiekty oświaty, obiekty ochrony zdrowia, placówki opiekuńczo-wychowawcze, obiekty sportowe, domy opieki społecznej oraz jako zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz do celów gospodarczych i technologicznych; *(Stwierdzono nieważność rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego nr WNP-I.4131.108.2019.JF z dnia 13 czerwca 2019 r. w zakresie w jakim dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody w granicach strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza)*
- 3) nakazuje się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów pożarowych;
- 4) nakazuje się, aby nowo budowane przewody wodociągowe, za wyjątkiem przyłączy, posiadały średnicę nie mniejszą niż 40 mm.

§ 24. Ustala się zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) nakazuje się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 3) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 4) nakazuje się, aby nowo budowane przewody kanalizacji sanitarnej, za wyjątkiem przyłączy, posiadały średnicę nie mniejszą niż 50 mm;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 6 i 7;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych, wymaga podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska;
- 7) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska.

§ 25. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się, aby budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi posiadały źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 2) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z sieci gazowej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu płynnego, a także energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

§ 26. Gospodarowanie odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym:

- 1) ustala się usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności systemu zbierania i usuwania odpadów stałych;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie miejsca do magazynowania odpadów na terenie działki, na której są wytwarzane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

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

§ 27. 1. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia”, tereny, w obrębie których prace budowlane i zmiany zagospodarowania należy realizować z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Wskazuje się na rysunku planu, oznaczeniami graficznymi „granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m” oraz „granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m”, tereny, w obrębie których wszelkie zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu cmentarzy.

3. Teren oznaczony symbolem ITW-1 to teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody, w obrębie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

4. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni niż ustalona w ustaleniach szczegółowych planu, wyłącznie w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń i wskaźników określonych w planie.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 28. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów rolnych.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas trwania budowy lub modernizacji.

Rozdział 27.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami: od KDL-1 do KDL-9

§ 44. Na terenach oznaczonych symbolami: od KDL-1 do KDL-9 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: drogi publiczne klasy drogi lokalnej,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zatok postojowych,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - na terenach oznaczonych symbolami KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDL-7, KDL-8, KDL-9 : 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym symbolem KDL-5 : 16 m ze zmianami szerokości, zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym symbolem KDL-6 : 18 m ze zmianami szerokości, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami KDL-5, KDL-8 zgodnie z §27 ust. 1,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami KDL-6, KDL-7 zgodnie z §27 ust. 2.

Rozdział 26.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu drogi publicznej klasy drogi zbiorczej oznaczonej symbolem: KDZ-1

§ 43. Na terenach oznaczonych symbolami: KDZ-1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: droga publiczna klasy drogi zbiorczej,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zatok postojowych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 22 m ze zmianami szerokości, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.

Rozdział 16.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolami: UO-1, UO-2

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami: UO-1, UO-2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usług oświaty,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: boisk sportowych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych oraz zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §6, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,8,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków usługowych – 15 m,
 - maksymalna wysokość garaży – 4 m,
 - maksymalna wysokość budowli – 25 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §13;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 4;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,

- b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- c) minimalny kąt położenia granic działek ~~budowlanych~~ – stwierdzono nieważność na podstawie rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody mazowieckiego z dn. 13.06.2019 r. w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 8) parametr określony w pkt. 7 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 22.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami: od WR-1 do WR-14

§ 39. Na terenach oznaczonych symbolami: od WR-1 do WR-14 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny rowów melioracyjnych,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, kładek, przejść i przejazdów,
 - c) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp oraz wycinki drzew i krzewów, a także innych działań związanych z ochroną przeciwpowodziową i gospodarką wodną;
- 2) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 85%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7, §8, §9, §10, §11, §13, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami WR-1, WR-2, WR-3, WR-11, WR-12 dodatkowo zgodnie z §12;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na terenach oznaczonych symbolami WR-11, WR-12 zgodnie z §27 ust. 2.

DZIAŁ IV.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 48. 1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

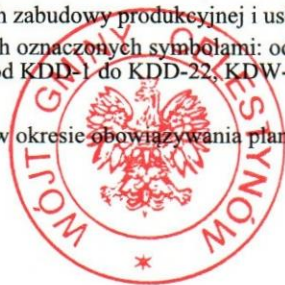
- 1) 10% – na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem RM-1;
- 2) 15% – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od MN-1 do MN-22 oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami od MNU-1 do MNU-13;
- 3) 20% – na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od UMN-1 do UMN-5, na terenach zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolami UO-1, UO-2 oraz na terenie usług kultu religijnego, oznaczonym symbolem UK-1;
- 4) 25% – na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od U-1 do U-8;
- 5) 30% – na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych symbolami od PU-1 do PU-9;
- 6) 0,1% – na terenach oznaczonych symbolami: od ZL-1 do ZL-14, od WR-1 do WR-14, ITW-1, KS-1, KDS-1, KDS-2, KDZ-1, od KDL-1 do KDL-9, od KDD-1 do KDD-22, KDW-1, KDW-2, KDP-1, od R-1 do R-10.

Powyższy wypis ważny jest w okresie obowiązywania planu

Otrzymują

- 1. Gmina Celestynów
- 2. A/a

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



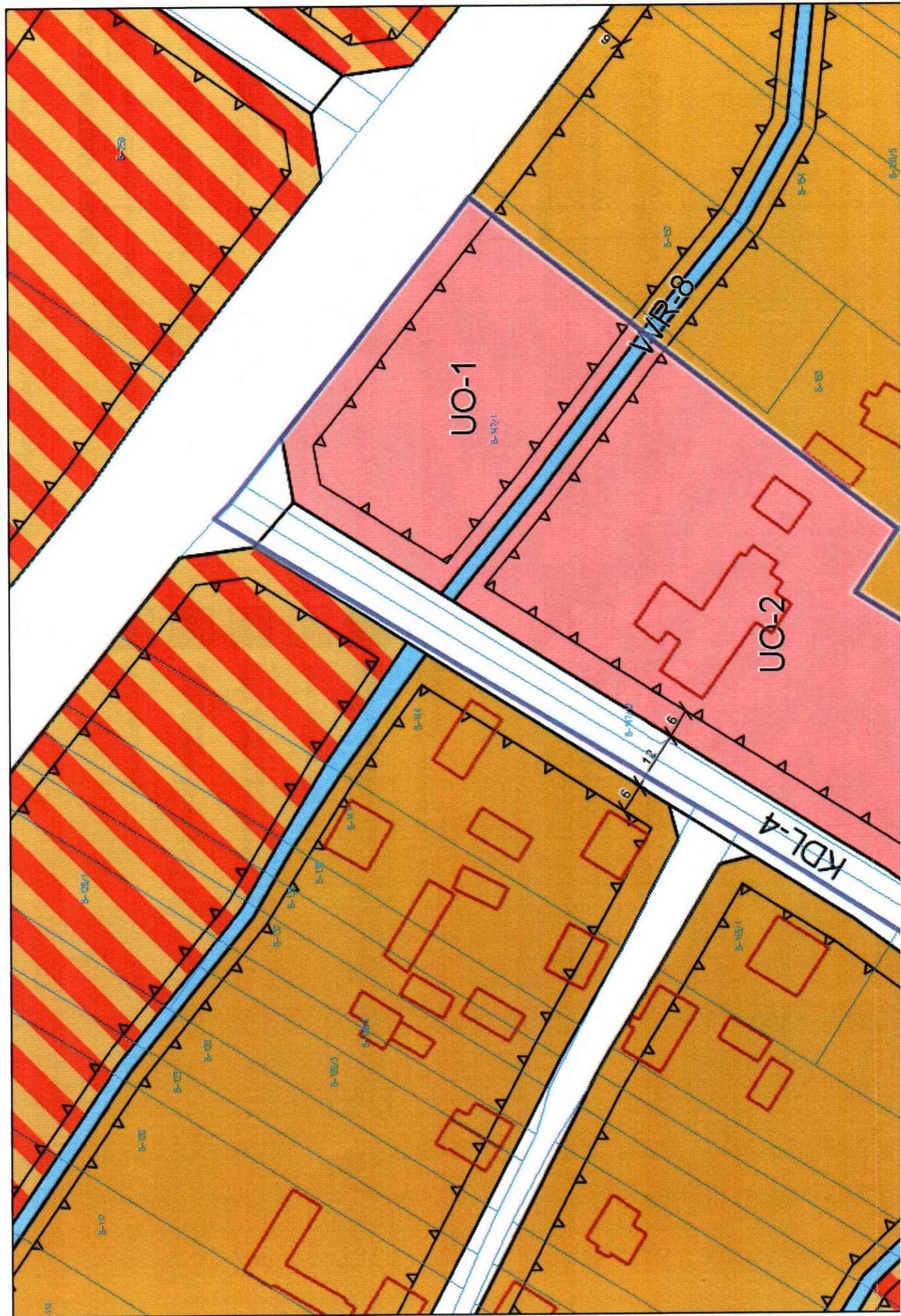
B. Bandych
z. inż. Wójcik
inż. Bartłomiej Bandych
KIEROWNIK
Referatu Inżynierii i Gospodarki Przestrzennej



Wzrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Celestynów 61/19 z dnia 2019-05-09

Załącznik do sprawy RGNiGP.6727.22.2021, data wydania 2021-01-28
skala 1 : 1000

Działka ew. nr 147/1, obręb Ostrów, działka ew. nr 147/12, obręb Ostrów, część działki ew. 263/8, obręb Ostrów, gmina Celestynów



Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr 61/19 z dn. 09.05.2019 r.

OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Linia wymiarowa

PRZEZNACZENIA TERENU



Teren infrastruktury technicznej



Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej



Teren obsługi komunikacji samochodowej



Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy usługowej



Teren zabudowy usług kultu religijnego



Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej



Tereny rolne



Tereny lasów i zalesień



Teren zabudowy zagrodowej



Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej



Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej



Tereny dróg wewnętrznych



Teren ciągu pieszego



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej



Teren zabudowy usług oświaty



Tereny rowów melioracyjnych



Tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej

POZOSTAŁE OZNACZENIA



Granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego



Granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia



Granice strefy ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m



Granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m

Stanowiska archeologiczne