

UCHWAŁA NR
RADY GMINY CELESTYNÓW
z dnia 2012 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Celestynów w rejonie ulic Św. Kazimierza, Osieckiej, Wrzosowej i Partyzantów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami¹), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami²), w związku z uchwałą nr 272/10 Rady Gminy Celestynów z dnia 25 lutego 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Celestynów w rejonie ulic Św. Kazimierza, Osieckiej, Wrzosowej i Partyzantów, **uchwała się, co następuje:**

§1

1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Celestynów Nr 68/99 z dnia 17 grudnia 1999 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Celestynów w rejonie ulic Św. Kazimierza, Osieckiej, Wrzosowej i Partyzantów o powierzchni 9,22 ha w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** - rysunek planu w skali 1:1000.
 - a) na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - linie podziału wewnętrznego,
 - oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
 - obowiązujące linie zabudowy,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - strefa przestrzeni ogólnodostępnej,
 - istniejące szpalery drzew do zachowania,
 - zespół zieleni do zachowania,
 - nakaz odtworzenia cech ukształtowania historycznego budynku w nowej zabudowie,
 - strefa wolna od zabudowy kubaturowej;
 - b) pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informacje;
- 2) **załącznik nr 2** - rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 19 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych kolejnymi numerami od 01 do 19 oraz ich przeznaczenie pod określone grupy funkcji oznaczone literami bądź literami i cyframi.

¹ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675 i Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159.

² Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 roku Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **UP,U** – tereny zabudowy usług publicznych oraz zabudowy usługowej;
- 4) **U,PS** – tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 5) **ZL** – tereny lasów;
- 6) **ZE** – tereny zieleni ekologiczno-krajobrazowej;

Tereny zieleni przeznaczone do utrzymania i rozwoju struktur przyrodniczych niewymagające urządzenia i stałej pielęgnacji. W szczególności są to tereny zadrzewień i zarośli, muraw, torfowisk, oczek wodnych oraz zespoły roślinności bagiennej, trwale i półnaturalne łąki oraz pastwiska.

- 7) tereny inżynierii:
 - a) **TW 1** – teren stacji uzdatniania wody oraz ujęć wody;
 - b) **TW2** – tereny ujęć wody;
 - c) **TI** – teren pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) tereny komunikacji:
 - a) **KD-L** – tereny dróg publicznych – ulica lokalna;
 - b) **KD-D** – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
 - c) **KD-X** – ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny;
 - d) **KX** – ogólnodostępny ciąg pieszy;
 - e) **KS** – tereny obsługi komunikacji – miejsca postojowe.

3. Szczegółowe ustalenia dla terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi określono w kartach terenów w § 16.

§ 3

Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

1. **Intensywność zabudowy** jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej.

2. **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków (nie dotyczy elementów infrastruktury technicznej jak maszty telefonii komórkowej):

- 1) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu budynku lub attyki. Do wysokości zabudowy nie wlicza się urządzeń, instalacji i elementów jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy;
- 2) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

3. **Linie zabudowy** – określone planem nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy, werand a także niezabudowanych schodów i ramp, wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznacza obowiązek lokalizowania budynku w granicach przez nią wyznaczonych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza granicę usytuowania dopuszczalnej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw gazowych.

4. **Powierzchnia zabudowy** – dopuszczona na danej działce budowlanej określona jest wskaźnikiem wyrażającym stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków, znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

5. **Powierzchnia biologicznie czynna** – wyrażony w procentach stosunek powierzchni niezabudowanej oraz wody powierzchniowej na działce budowlanej a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni działki.
6. **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie mają jednakowy kąt nachylenia a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.
7. **Dach niesymetryczny** – dach nad główną bryłą budynku o niejednakowym kącie nachylenia połaci, przy którym prostopadły rzut kalenicy na płaszczyznę leżącą pod nią, nie pokrywa się z osią rzutu dachu.
8. **Dach płaski** – dach o spadku do 10%. Wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.
9. **Kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku.
- 1) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich.
 - 2) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza.
10. **Kąt nachylenia dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci dachu względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść i ogrodów zimowych.
11. **Wymagania parkingowe** – wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu, sposób.
12. **Stawka procentowa** – jednorazowa opłata, wnoszona na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. **Modernizacja** – działania mające na celu poprawę jakości obiektów i urządzeń oraz ich unowocześnienie w obrębie istniejących gabarytów.
14. **Reklamy wielkogabarytowe** – reklamy wolno stojące o powierzchni większej niż 3 m².
15. **Szyld** – znak zawierający wyłącznie logo firmowe, nazwę firmy, informacje o rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy.

§ 4

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenie 01 UP,U ustala się przestrzeń ogólnodostępną w sąsiedztwie istniejącego historycznego budynku, w celu podkreślenia eksponowanego charakteru miejsca oraz w celu stworzenia warunków publicznej aktywności;
 - 2) ustala się uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulicy 16 KD–L (ulicy Św. Kazimierza oraz ulicy Osieckiej) w celu uzyskania spójnego zespołu przestrzennego;
 - 3) obowiązuje kształtowanie zabudowy w nawiązaniu do cech zabudowy regionalnej (kalenicowe usytuowanie budynków w stosunku do ulic dojazdowych, prostokątne rzuty budynków, strome, symetryczne dachy, ograniczona wysokość);
 - 4) ogrodzenia – do wysokości 1,7 m, ażurowe, powierzchnia prześwitów części ażurowej co najmniej 30 % powierzchni ogrodzenia między słupami. Na całym obszarze opracowania planu wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;
 - 5) ustala się strefę wolną od zabudowy kubaturowej, oznaczoną symbolem na rysunku planu;
 - 6) wyklucza się dachy niesymetryczne;
 - 7) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności.
2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w kartach terenów w § 16.

§ 5

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze opracowania planu nie dopuszcza się przedsięwzięć mogących zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne;
- 2) obowiązuje ograniczenie intensywności oraz gabarytów zabudowy w celu minimalizacji konfliktów zabudowy ze środowiskiem przyrodniczym;
- 3) wschodnia część obszaru opracowania planu, obejmująca tereny leśne z ujęciami wód podziemnych, znajduje się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, wchodzącego w skład Mazowieckiego Zespołu Parków Krajobrazowych Mazowieckiego, Chojnowskiego, Brudzeńskiego, Kozienickiego i Nadbużańskiego, dla którego ustanowiono Plan Ochrony;
- 4) pozostała część obszaru opracowania planu znajduje się w obrębie otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, która ze względu na pełnione funkcje wymaga ograniczenia negatywnej ingerencji;
- 5) obszar opracowania planu położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 – obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska, stawiane obszarom ochronnym GZWP. Należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 6) zagospodarowanie należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu;
- 7) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska;
- 8) ustala się zachowanie naturalnego ukształtowania terenu oraz wszystkich elementów sieci hydrograficznej (istniejące rowy);
- 9) bezwzględnie zachować i chronić zespół zieleni na terenie 01 UP,U; obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących szpalerów drzew, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- 10) ustala się zagospodarowanie strefy wolnej od zabudowy kubaturowej (oznaczonej na rysunku planu) z dużym udziałem zieleni, dobrej zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 11) realizacja projektowanej zabudowy wymaga wykonania docelowo kanalizacji sanitarnej.

2. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w kartach terenów w § 16.

§ 6

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze opracowania planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków ani ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) ustala się konieczność uwzględnienia przy projektowaniu obiektów budowlanych kontynuacji tradycji budowlanej miejscowości i regionu w związku z ochroną walorów krajobrazu kulturowego;
- 3) na obszarze objętym opracowaniem planu nie ma udokumentowanych stanowisk archeologicznych, w związku z czym nie ustanowiono stref ochrony archeologicznej;
- 4) w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych nieujawnionych relikwów kultury materialnej, należy wstrzymać prace a teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych – art. 32 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 7

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ogólnodostępna przestrzeń publiczna na obszarze objętym planem obejmuje:
 - a) tereny komunikacji: ulicę lokalną – ul. Św. Kazimierza i ul. Osiecką, ulicę dojazdową oraz ciąg pieszo-jezdny wzdłuż terenu kolei oraz ciąg pieszy;
 - b) przestrzeń ogólnodostępną na terenie 01 UP,U;
- 2) ustala się następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych:
 - a) przestrzeń publiczną aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności;

- b) przy zagospodarowaniu przestrzeni ogólnodostępnej na terenie 01 UP,U należy stosować indywidualne projekty urządzeń i obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni;
 - c) w liniach rozgraniczających ulic oraz w granicach przestrzeni ogólnodostępnej na terenie 01 UP,U dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych usługowych (niewymagających pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych;
 - d) zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na wygląd elewacji budynków lub przestrzeni publicznych;
 - e) obowiązuje zakaz lokalizacji na terenach komunikacji budowli lub urządzeń mogących powodować zmniejszenie bezpieczeństwa użytkowników lub pogorszenie widoczności;
 - f) w rozwiązaniach przestrzeni publicznych należy przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i szyldów:
- 1) kształt, wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynkach muszą być dostosowane do skali i architektury budynku;
 - 2) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości oraz być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
 - 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się szyldy o powierzchni maksymalnie 0,6 m² oraz reklamy o powierzchni do 3,0 m², związane z miejscem prowadzonej działalności gospodarczej lub siedzibą firmy. Na obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz umieszczania reklam wielkogabarytowych;
 - 4) zewnętrzna krawędź szyldu lub reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy szyld lub reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;
 - 5) obowiązuje zakaz pulsacyjnego oświetlenia szyldów i reklam;
 - 6) reklamy i znaki graficzne na markizach oraz parasolach muszą być umieszczone płasko na ich powierzchni, nie mogą świecić ani wykraczać poza obrys ich powierzchni;
 - 7) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
 - 8) lokalizacja reklam na terenach komunikacji za zgodą właściwego zarządcy drogi;
 - 9) nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.

§ 8

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 9

1. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) zachodnia część obszaru opracowania planu znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - 2) wschodnia część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, pozostały obszar leży na terenie strefy ochronnej (otuliny) Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
 - 3) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar opracowania planu nie leży na terenach górniczych;
 - 4) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze) – obszar opracowania planu nie jest zagrożony osuwaniem mas ziemnych;
 - 5) ochrona przed powodzią – obszar opracowania planu nie jest zagrożony powodzią (ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne);
 - 6) obszar opracowania planu sąsiaduje z terenem linii kolejowej nr 7 Warszawa – Dorohusk; wszystkie zamierzenia inwestycyjne w sąsiedztwie terenów kolejowych winny spełniać zapisy wynikające z rozdziału 9 Ustawy o transporcie kolejowym z dnia 28 marca 2003 r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 07 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

§ 10

1. Na obszarze opracowania planu nie przewiduje się scalenia działek.
2. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - 1) nowe podziały geodezyjne dokonywać liniami prostopadłymi do linii rozgraniczających ulicy; w przypadku gdy linia rozgraniczająca ulicy ma kształt łuku, nowe podziały geodezyjne dokonywać liniami prostopadłymi do stycznej łuku;
 - 2) ustala się minimalne powierzchnie działek określone w poszczególnych kartach terenów z dopuszczalną tolerancją do 10 % powierzchni minimalnej.
3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 11

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) na obszarze opracowania planu ustala się następujące tereny komunikacji:
 - ulicę lokalną KD–L (szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 22,0 m);
 - ulicę dojazdową KD–D (szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m);
 - ciąg pieszo-jezdny KD–X (szerokość w liniach rozgraniczających 7,0 m);
 - ciąg pieszy KX (szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m);
 - teren obsługi komunikacji KS – miejsca postojowe;
 - b) ulica publiczna powinna mieć przekrój uliczny z dwustronnym lub jednostronnym chodnikiem;
 - c) parkingi – miejsca postojowe należy projektować na działce budowlanej wg wskaźnika:
 - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**: min. 2 miejsca postojowe na dom jednorodzinny,
 - **mieszkania związane z prowadzoną działalnością**: min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - **obiekty usług (gastronomii, rzemiosła usługowego, administracji)**: min. 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 punkt usługowy, dla zatrudnionych – min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
 - **handel**: 4 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy odrębny lokal,
 - **obiekty produkcyjne**: min. 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione,
 - **magazyny**: min. 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 3 osoby zatrudnione;
 - 2) zasady dotyczące obsługi w zakresie inżynierii, modernizacji i budowy sieci uzbrojenia terenu:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu gminnego oraz poprzez budowę sieci w projektowanych ulicach;
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych – docelowo do układu kanalizacji sanitarnej. Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo w granicach własnej działki, z ulic, placów i parkingów – po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach, do studni i warstwy przepuszczalnej lub odbiornika. Należy odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
 - d) zabrania się odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
 - e) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w nowych obiektach ustala się zakaz stosowania palenisk węglowych;
 - f) gospodarka odpadami – obowiązuje selekjonowanie z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą; odpady komunalne – wywóz na zorganizowane składowisko odpadów;
 - g) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej, przy zachowaniu ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych. Usunięcie wszelkich kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej z obiektami projektowanymi powinno się odbywać kosztem i staraniem inwestora;
 - h) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne, telewizji kablowej oraz in-

ternetowe z istniejącej i projektowanej sieci teletechnicznej, przy zachowaniu ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych;

- i) lokalizacja nowych stacji bazowych telefonii komórkowej z wykorzystaniem w pierwszej kolejności istniejących masztów;
- j) zaopatrzenie w gaz może być realizowane na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym a odbiorcą;
- k) wszystkie sieci zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających ulic.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 16.

§ 12

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem.

§ 13

Na obszarze objętym planem nie ustala się obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 14

Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 15

Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§16

1. KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY- ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 1,07 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UP,U – TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych: usługi kultury, oświaty, obiekty administracji publicznej i inne usługi celu publicznego a także inne usługi niekomercyjne oraz usługi z wyżej wymienionego zakresu, realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne; zabudowa usługowa: handel, rzemiosło usługowe, gastronomia, instytucje finansowe a także administracja i biura instytucji komercyjnych;
- b) na terenie wyklucza się:
 - lokalizowanie szkół,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - stacje paliw,
 - rzemiosło produkcyjne;
- c) przeznaczenie uzupełniające: w budynkach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację mieszkań, związanych z prowadzoną działalnością.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejącego zespołu zieleni w sąsiedztwie historycznego budynku, oznaczonego symbolem na rysunku planu;
- b) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew, w tym szpalerów drzew, oznaczonych symbolem na rysunku planu;
- c) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- d) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;

- e) nie dopuszcza się lokalizowania na terenie zabudowy o uciążliwości przekraczającej dopuszczalne normy dla sąsiadującej z terenem od strony zachodniej zabudowy mieszkaniowej;
- f) zaleca się nasadzenia zieleni o funkcji izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu;
- g) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- h) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-9, 11.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustala się odtworzenie usytuowania historycznego budynku, znajdującego się w złym stanie technicznym (oznaczonego symbolem na rysunku planu) w nowej zabudowie, poprzez zachowanie linii zabudowy; w ukształtowaniu nowej zabudowy obowiązuje uwzględnienie cech ukształtowania historycznego budynku (proporcji, formy oraz kąta nachylenia dachu, detalu architektonicznego);
- b) pozostałe ustalenia wg § 6 ust.1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) zabudowę, realizowaną w miejscu historycznego budynku kształtować ze szczególną dbałością o formę architektoniczną, dobór materiałów oraz kolorystykę w celu podniesienia walorów przestrzeni i podkreślenia reprezentacyjności lokalizacji z przeznaczeniem np. na usługi gastronomii, administrację, usługi finansowe, miejsce spotkań mieszkańców, powierzchnie wystawowe, z wykorzystaniem dla tej funkcji istniejącego przy budynku, dawnego ogrodu z zachowanym drzewostanem;
- b) ustala się ukształtowanie przestrzeni ogólnodostępnej, umożliwiające dalsze pełnienie funkcji handlowych a także służące wypoczynkowi, spotkaniom mieszkańców, organizowaniu imprez okolicznościowych oraz sezonowych;
- c) zaleca się wprowadzenie w powyższym obszarze elementów małej architektury jak: fontanna, ławki a także drzewa i krzewy ozdobne;
- d) obowiązująca linia zabudowy – w obrysie historycznego budynku, w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Osieckiej – 16 KD–L, na linii rozgraniczającej ulicy Św. Kazimierza – 16 KD–L oraz w miejscach oznaczonych na rysunku planu, adaptuje się budynki usytuowane poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, istniejące w momencie wejścia w życie planu, bez prawa ich rozbudowy oraz nadbudowy;
- f) powierzchnia zabudowy:
 - dla części terenu, znajdującej się po wschodniej stronie linii podziału wewnętrznego, określonej punktami A-B-C-D-E – do 50% powierzchni działki;
 - dla pozostałej części terenu – do 30% powierzchni działki;
- g) intensywność zabudowy:
 - dla części terenu, znajdującej się po wschodniej stronie linii podziału wewnętrznego, określonej punktami A-B-C-D-E – do 1,0;
 - dla pozostałej części terenu – do 0,6;
- h) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej – ustala się konieczność rozczłonkowania bryły na części o szerokości elewacji nie przekraczającej 30,0 m;
- i) lokalizowanie mieszkań, związanych z prowadzoną działalnością, dopuszcza się jedynie na II kondygnacji budynków (poddasze);
- j) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- k) rodzaje dachów – symetryczne, strome, dwu- lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków;
- l) nachylenie połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu – 30° - 40°; kąt nachylenia połaci dachu nie dotyczy naczółków; ustalenie nie dotyczy zabudowy realizowanej w miejscu historycznego budynku;
- m) adaptuje się budynki o innej formie lub innym kącie nachylenia połaci dachowych, istniejące w momencie wejścia w życie planu;
- n) dopuszcza się lukarny rozmieszczone symetrycznie;
- o) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;

- p) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- q) kolorystyka elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- r) w budynkach, lokalizowanych wzdłuż ulicy 16 KD–L (ulicy Św. Kazimierza oraz ulicy Osieckiej) dopuszcza się jedynie garaże wbudowane, w pozostałej części terenu dopuszcza się garaże wbudowane, dobudowane lub wolno stojące;
- s) w przypadku realizacji kilku garaży na działce budowlanej, należy je umieścić w jednym budynku;
- t) powierzchnia biologicznie czynna:
 - w części terenu, znajdującej się po wschodniej stronie linii podziału wewnętrznego, określonej punktami A-B-C-D-E – minimum 15% powierzchni działki;
 - w pozostałej części terenu – minimum 30 % powierzchni działki;
- u) ustala się obowiązek sytuowania budynków, lokalizowanych wzdłuż ulicy Św. Kazimierza lub ul. Osieckiej, kalenicą główną równoległą do tych ulic;
- v) zasady rozmieszczania reklam i szyldów – wg § 7 ust. 2;
- w) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 1-4, 6 i 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 600 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m;
- c) pozostałe warunki – wg § 10 ust. 2.

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy lokalnej 16 KD–L;
- b) do części terenu, znajdującej się po zachodniej stronie linii podziału wewnętrznego, określonej punktami F-G-H-I dopuszcza się dojazd przez teren 02 U,PS;
- c) wymagania parkingowe – na własnym terenie wg § 11 ust. 1, p. 1 c;
- d) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń w § 11 ust. 1, p. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 1%.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTYZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 1,91 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U,PS – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNÓW I SKŁADÓW

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa (handel, rzemiosło usługowe, gastronomia, instytucje finansowe, administracja i biura instytucji komercyjnych), produkcyjna, magazynowa lub o funkcji mieszanej a także lokalizowanie składów;
- b) dopuszcza się obiekty związane z obsługą komunikacji oraz stacje paliw;
- c) adaptuje się, istniejący na terenie, budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na spotkania mieszkańców (sala spotkań religijnych);
- d) na terenie nie dopuszcza się:
 - produkcji o znacznej skali uciążliwości, wynikającej ze skali produkcji, ilości przewozów koniecznych dla tej produkcji, emisji zanieczyszczeń oraz ilości odpadów poprodukcyjnych,
 - obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska, życia lub zdrowia ludzi choćby w przypadku awarii,
 - obiektów, mogących zanieczyścić wody powierzchniowe lub podziemne,
 - terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

– mieszkań, towarzyszących prowadzonej działalności.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego drzewostanu oraz uzupełnienie go zielenią niską i wysoką, zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- b) zaleca się zagospodarowanie strefy wolnej od zabudowy kubaturowej (oznaczonej na rysunku planu) zielenią, wzdłuż zachodniej granicy terenu zaleca się wprowadzenie zieleni o funkcji izolacyjnej lub stosowanie ogrodzeń spełniających funkcję ekranów akustycznych;
- c) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- d) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- e) nie dopuszcza się lokalizowania na terenie zabudowy o uciążliwości powodującej przekroczenie dopuszczalnych norm dla sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej;
- f) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-8, 10 i 11.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Osieckiej – 16 KD–L oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Wrzosowej; adaptuje się zabudowę, usytuowaną w mniejszej odległości od linii rozgraniczających ulic, istniejącą w momencie wejścia w życie planu;
- b) ustala się strefę wolną od zabudowy kubaturowej, o szerokości 10,0 m, wzdłuż zachodniej granicy terenu, adaptuje się zabudowę, istniejącą w tej strefie w momencie wejścia w życie planu. W strefie tej dopuszcza się utwardzenie powierzchni (dojścia i dojazdy do budynków), przy czym do ich ukształtowania zaleca się materiały przepuszczalne (kostka brukowa). Zaleca się ukształtowanie w/w strefy z dużym udziałem zieleni;
- c) zaleca się zastąpienie budynków w złym stanie technicznym nową zabudową lub ich modernizację;
- d) powierzchnia zabudowy:
 - do 40% powierzchni działki;
- e) adaptuje się zabudowę o powierzchni większej niż ustalona, istniejącą w momencie wejścia w życie planu bez prawa jej rozbudowy i nadbudowy. Dopuszcza się modernizację lub przebudowę w/w budynków pod warunkiem nieprzekroczenia powierzchni zabudowy, stwierdzonej w momencie wejścia w życie planu;
- f) intensywność zabudowy:
 - do 0,8;
- g) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 11,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe;
- h) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- i) rodzaje dachów – płaskie lub strome, symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia do 30°;
- j) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- l) kolorystyka elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- m) ustala się obowiązek sytuowania budynków zlokalizowanych wzdłuż ulicy Osieckiej kalenicą główną lub dłuższym bokiem równoległe do tej ulicy;
- n) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki;
- o) przez teren przebiega linia energetyczna 15 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku planu (o szerokości po 7,0 m od osi linii energetycznej), w której zakazuje się lokalizacji budynków, przy czym adaptuje się obiekty znajdujące się w tej strefie w momencie wejścia w życie planu; dopuszcza się korektę granic ww. strefy jak również zmianę przebiegu linii energetycznej i/lub jej skablowanie z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;
- p) zasady rozmieszczania reklam i szyldów – wg § 7 ust. 2, p. 1-7;
- q) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 2-7.

- 6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30,0 m;
 - c) pozostałe warunki – wg § 10 ust. 2.
- 7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**
- a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia; obowiązuje Rozporządzenie Mi-
nistra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól
elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych pozio-
mów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883);
 - b) pozostałe ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ**
- a) drogi – dojazd z ulicy 16 KD–L, ulicy Osieckiej oraz z ulicy Wrzosowej;
 - b) wymagania parkingowe – na własnym terenie wg § 11 ust. 1, p. 1 c;
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń w § 11 ust. 1, p. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA**
- 1%.

**3. KARTA TERENU O NUMERZE 03
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-
ZANTÓW**

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- b) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z tere-
nów komunikacyjnych;
- c) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- d) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować materiały o
podwyższonej izolacyjności akustycznej, zwłaszcza od strony terenu kolei;
- e) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-8 i 11.

**4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ**

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) adaptuje się istniejący na terenie budynek usługowy z prawem jego renowacji lub moderniza-
cji, lecz bez prawa rozbudowy lub nadbudowy;
- b) w przypadku uzasadnionym np. pogorszeniem się stanu technicznego istniejącego budynku,
dopuszcza się wymianę substancji budowlanej pod warunkiem nieprzekroczenia obecnych
wymiarów rzutu budynku oraz wysokości 5,0 m – 1 kondygnacja nadziemna;
- c) rodzaje dachów – symetryczne, strome, dwu- lub wielospadowe;
- d) nachylenie połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu – 30° - 40°;
- e) obowiązuje kolorystyka dachu ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (od-
cienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;
- f) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się sto-
sowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- g) kolorystyka elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym,
drewno w odcieniach brązu;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 5% powierzchni działki;
- i) zasady rozmieszczania reklam i szyldów – wg § 7 ust. 2, p. 1-7;
- j) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 6, 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 900 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się.

**7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy lokalnej 16 KD–L;
- b) wymagania parkingowe – nie ustala się;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń w § 11 ust. 1, p. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 1%.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-
ZANTÓW**

1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

UP,U – TEREN ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług publicznych: obiekty administracji publicznej, straży pożarnej, oświaty, kultury i inne usługi celu publicznego a także inne usługi niekomercyjne oraz usługi z wyżej wymienionego zakresu, realizowane jako przedsięwzięcia komercyjne; zabudowa usługowa, obejmująca usługi jak: handel, rzemiosło usługowe, gastronomia, instytucje finansowe a także administracja i biura instytucji komercyjnych;
- b) na terenie wyklucza się:
 - lokalizowanie szkół,
 - stacje paliw,
 - rzemiosło produkcyjne;
- c) przeznaczenie uzupełniające: w budynkach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację mieszkań, związanych z prowadzoną działalnością.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- b) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- c) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- d) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- e) pozostałe zasady – wg § 5 ust.1, p. 1, 2, 4-8, 11.

**4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ**

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 16 KD–L oraz 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 17 KD–D;
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 30% powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,50;
- d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, adaptuje się budynki o większej liczbie kondygnacji niż ustalona, istniejące w momencie wejścia w życie planu;
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

- e) lokalizowanie mieszkań, związanych z prowadzoną działalnością, dopuszcza się jedynie na II kondygnacji budynków. W istniejącym budynku trzykondygnacyjnym dopuszcza się lokalizowanie mieszkań na II i III kondygnacji, pod warunkiem, że suma powierzchni użytkowych mieszkań nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynku;
- f) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- g) rodzaje dachów – symetryczne, strome, dwu- lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków;
- h) nachylenie połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu – 30° - 40°; kąt nachylenia połaci dachu nie dotyczy naczółków; adaptuje się budynek o innym, niż ustalony kącie nachylenia połaci dachu, istniejący w momencie wejścia w życie planu;
- i) dopuszcza się lukarny rozmieszczone symetrycznie;
- j) obowiązuje kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- l) kolorystyka elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- m) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki;
- n) zasady rozmieszczania reklam i szyldów – wg § 7 ust. 2, p. 1-7;
- o) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 6, 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1000 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się;
- c) pozostałe warunki – wg § 10 ust. 2.

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy 16 KD–L oraz z ulicy 17 KD–D;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie wg § 11 ust. 1, p. 1 c;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń w § 11 ust. 1, p. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 1%.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTYZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa: handel, rzemiosło usługowe, gastronomia, instytucje finansowe, administracja i biura instytucji komercyjnych;
- b) na terenie wyklucza się stacje paliw;
- c) przeznaczenie uzupełniające: dopuszcza się rzemiosło produkcyjne oraz mieszkanie dla właściciela prowadzonej działalności.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- b) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- c) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- d) zakres uciążliwości prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenie sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

- e) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- f) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-8, 11.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 16 KD–L; adaptuje się budynek usytuowany w odległości mniejszej niż ustalona od linii rozgraniczającej 16 KD–L, ulicy Osieckiej, istniejący w momencie wejścia w życie planu;
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 35% powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,60;
- d) adaptuje się budynek o większych parametrach zabudowy, niż ustalone, istniejący w momencie wejścia w życie planu bez prawa jego rozbudowy lub nadbudowy;
- e) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- f) lokalizowanie mieszkań, związanych z prowadzoną działalnością, dopuszcza się jedynie na II kondygnacji budynków;
- g) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- h) rodzaje dachów – płaskie lub strome, kąt nachylenia dachów stromych – do 30°;
- i) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;
- j) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- k) kolorystyka elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki;
- m) zasady rozmieszczania reklam i szyldów – wg § 7 ust. 2, p. 1-7;
- n) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 6, 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 1500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się;
- c) pozostałe warunki – wg § 10 ust. 2.

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy lokalnej 16 KD–L, ulicy Osieckiej;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie – wg § 11 ust. 1, p. 1 c;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 1%.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 06

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTYZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MN – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNO STOJĄCEJ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- b) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- c) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- d) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- e) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-8, 11.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 16 KD–L oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Wrzosowej;
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 25% powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy:
 - do 0,45;
- d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,5 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 15,0 m;
- e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- f) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu – 0,60 m;
- g) rodzaje dachów – symetryczne, strome, dwu- lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków;
- h) nachylenie połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu – 30° - 40°; kąt nachylenia połaci dachu nie dotyczy naczółków; adaptuje się budynki o innym, niż ustalony kącie nachylenia połaci dachu, istniejące w momencie wejścia w życie planu;
- i) dopuszcza się lukarny rozmieszczone symetrycznie;
- j) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;
- k) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- l) kolorystyka elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- m) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50% powierzchni działki;
- n) ustala się sytuowanie budynków kalenicą główną równoległą do ulic dojazdowych;
- o) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 6, 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 800 m²;
- b) dopuszcza się zabudowę na działkach o powierzchni mniejszej, niż ustalona, istniejących w momencie wejścia w życie planu;
- c) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;
- d) pozostałe warunki – wg § 10 ust. 2.

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy lokalnej 16 KD–L, ulicy Osieckiej oraz z ulicy Wrzosowej;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie – wg § 11 ust. 1, p. 1 c;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 1%.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 07

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa: handel, rzemiosło usługowe, gastronomia, instytucje finansowe, administracja i biura instytucji komercyjnych;
- b) adaptuje się istniejący na terenie budynek mieszkalny.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- b) zaleca się nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenu kolei;
- c) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- d) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- e) w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy stosować materiały o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- f) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-8, 11.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) powierzchnia zabudowy:
 - do 25% powierzchni działki;
- b) intensywność zabudowy:
 - do 0,45;
- c) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 9,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji wzdłuż ulicy dojazdowej 17 KD-D – maksymalnie 16,0 m;
- d) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- e) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru ponad poziom projektowanego terenu – 0,60 m;
- f) rodzaje dachów – symetryczne, strome, dwu- lub wielospadowe; dopuszcza się stosowanie naczółków;
- g) nachylenie połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu – 30° - 40°; kąt nachylenia połaci dachu nie dotyczy naczółków;
- h) dopuszcza się lukarny rozmieszczone symetrycznie;
- i) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;
- j) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- k) kolorystyka elewacji – tynki w kolorach jasnych, pastelowych, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki;
- m) ustala się obowiązek sytuowania budynków kalenicą główną równoległą do ulicy dojazdowej 17 KD-D;
- n) zasady rozmieszczania szyldów i reklam – wg § 7 ust. 2, p. 1-7;
- o) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 3, 4, 6, 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:

- 800 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się.
- 7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**
- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ**
- a) drogi – dojazd z ulicy lokalnej 16 KD–L oraz z ulicy dojazdowej 17 KD–D;
 - b) wymagania parkingowe – na własnym terenie – wg § 11 ust. 1, p. 1 c;
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA**
- 30%.

**8. KARTA TERENU O NUMERZE 08
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-
ZANTÓW**

1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

TW1 – TEREN STACJI UZDATNIANIA WODY ORAZ UJĘĆ WODY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew;
- b) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- c) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- d) zanieczyszczenia odprowadzać w sposób uniemożliwiający ich przedostanie się do urządzeń poboru wody;
- e) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-8, 11.

**4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ**

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 1, 3, 4.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie dopuszcza się jedynie budynki związane z obsługą stacji uzdatniania wody oraz urządzenia i budowlę infrastruktury;
- b) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 5,0 m, maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;
- c) rodzaje dachów – symetryczne, strome o kącie nachylenia – 20° - 40°;
- d) obowiązuje kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie brązu, czerwieni), czerni lub szarości;
- e) elewacje w kolorach jasnych, pastelowych;
- f) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę studni i urządzeń ujęcia wody a także budowę nowych ujęć wody przy zachowaniu ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;
- g) na terenie znajduje się nasłupowa stacja transformatorowa; dopuszcza się zmianę lokalizacji tej stacji w obrębie terenu przy zachowaniu ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych; dopuszcza się umieszczenie stacji transformatorowej w budynku, pod warunkiem zachowania powyższych ustaleń dla kształtowania zabudowy;
- h) przez teren przebiega linia energetyczna 15 kV; obowiązuje strefa ochronna, oznaczona na rysunku planu (o szerokości po 7,0 m od osi linii energetycznej), w której zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych; dopuszcza się korektę granic ww. strefy jak również zmianę przebiegu linii energetycznej i/lub jej skablowanie z zachowaniem ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;
- i) pozostałe zasady wg § 4 ust. 1, p. 4, 6, 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) nie ustala się.

**7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**

- a) przez teren przebiega linia energetyczna średniego napięcia; obowiązuje Rozporządzenie Mi-
nistra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól
elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych pozio-
mów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883);
- b) pozostałe ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy lokalnej 16 KD–L, ulicy Osieckiej oraz z ulicy dojazdowej 17 KD–D;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie należy przewidzieć miejsca postojowe dla po-
jazdów obsługi;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 1%.

**9. KARTA TERENÓW O NUMERACH 09 I 10
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-
ZANTÓW**

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha i 0,14 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW

TW2 – TERENY UJĘĆ WODY

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) należy w maksymalnym stopniu zachować zieleń niską i wysoką;
- b) obowiązuje zakaz groduzenia terenów w celu ochrony walorów krajobrazowych oraz zapew-
nienia możliwości przemieszczania się dziko żyjących zwierząt; ustalenie nie dotyczy stref
ochronnych ujęć wody, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- c) zapewnić ochronę urządzeń służących do poboru wody przed przedostaniem się zanieczysz-
czeń;
- d) pozostałe ustalenia – wg § 5 ust. 1, p. 1, 3, 5, 6, 8.

**4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ**

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 1, 3, 4.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

- a) na terenach nie dopuszcza się zabudowy z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury;
- b) na terenie 09 TW2 dopuszcza się budowę ujęcia wody, na terenie 10 TW2 dopuszcza się
modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących studni i urządzeń ujęć wody przy zach-
owaniu ustaleń zawartych w przepisach odrębnych oraz budowę nowych ujęć wody w miej-
scach oznaczonych na rysunku planu;
- c) maksymalna szerokość wykopów pod rurociągi – 2,0 m;
- d) na terenach dopuszcza się gruntowe drogi serwisowe, umożliwiające dojazd do urządzeń in-
frastruktury; zakazuje się utwardzenia dróg serwisowych;
- e) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) nie ustala się.

**7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy 16 KD–L, ulicy Osieckiej przez teren 08 TW1 oraz przez teren 11 TI;
- b) wymagania parkingowe – nie dotyczą;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2 w dostosowaniu do
specyfiki terenu.

9) STAWKA PROCENTOWA

– 1%.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 11

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,06 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

TI – TEREN POD URZĄDZENIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) należy w maksymalnym stopniu zachować zieleń niską i wysoką;
- b) obowiązuje zakaz grodzenia terenu w celu ochrony walorów krajobrazowych oraz umożliwienia przemieszczania się dziko żyjących zwierząt;
- c) pozostałe ustalenia – wg § 5 ust. 1, p. 1, 3, 5, 6, 8.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 1, 3, 4.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie nie dopuszcza się zabudowy z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury;
- b) teren przeznaczony na usytuowanie elementów infrastruktury jak: przewody wodociągowe, kanalizacja sanitarna, rurociąg obsługujący stację uzdatniania wody;
- c) maksymalna szerokość wykopów pod rurociągi – 2,0 m;
- d) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) nie dotyczy.

7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy lokalnej 16 KD–L, ulicy Osieckiej przez teren 08 TW1, z ulicy Wrzosowej, z ulicy dojazdowej 17 KD–D oraz z ciągu pieszo-jezdnego 18 KD–X;
- b) wymagania parkingowe – nie dotyczy;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2 w dostosowaniu do specyfikacji terenu.

9) STAWKA PROCENTOWA

– 1%.

11. KARTA TERENÓW O NUMERACH 12 I 13

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 2,58 ha i 0,89 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENÓW

ZL – TERENY LASÓW

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) obowiązuje zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- b) obowiązuje ochrona drzewostanu zgodnie z zapisami obowiązującego Planu Urządzenia Lasu;
- c) obowiązuje zachowanie istniejących na terenach rowów.

- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 3, 4.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania budynków i innych obiektów kubaturowych;
 - b) na terenach dopuszcza się ciągi piesze.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) nie dotyczy.
- 7) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**
 - a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ**
 - a) drogi – dojazd do terenu 12 ZL z ciągu pieszo-jezdnego 18 KD–X, dojazd do terenu 13 ZL z ulicy Wrzosowej oraz z ulicy Partyzantów;
 - b) wymagania parkingowe – na terenach obowiązuje zakaz parkowania;
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenu.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA**
 - 1%.

**12. KARTA TERENU O NUMERZE 14
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-
ZANTÓW**

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,30 ha**
- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

ZE – TEREN ZIELENI EKOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWEJ
- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) należy w maksymalnym stopniu zachować zieleń niską i wysoką;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie drzew i krzewów, zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - c) pozostałe ustalenia – wg § 5 ust. 1, p. 1, 3, 5, 6, 8.
- 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 3, 4.
- 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) na terenie adaptuje się istniejący budynek mieszkalny wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, istniejącą w momencie wejścia w życie planu;
 - b) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury jak altany, wiaty, ławki;
 - c) przy kształtowaniu elementów małej architektury preferowane jest zastosowanie materiałów naturalnych jak drewno, kamień;
 - d) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 4.
- 6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
 - a) nie dotyczy.
- 7) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**
 - a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 2-6.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ**
 - a) drogi – dojazd z ciągu pieszo-jezdnego 18 KD–X;
 - b) wymagania parkingowe – wg § 11 ust. 1, p. 1 c;
 - c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

– 1%.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 15

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,11 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KS – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI – MIEJSCA POSTOJOWE

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące drzewa;
- b) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;
- c) odprowadzane wody muszą spełniać obowiązujące normy;
- d) pozostałe ustalenia – wg § 5 ust. 1, p. 1, 2, 4-8, 11.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 3, 4.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych wraz z dojazdem;
- b) dopuszcza się umieszczenie miejsc postojowych w budynku o maksymalnej wysokości 9,0 m;
- c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki;
- d) zaleca się ukształtowanie powierzchni utwardzonych z materiałów przepuszczalnych (kostka brukowa);
- e) pozostałe zasady – wg § 4 ust. 1, p. 4, 6, 7.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) nie ustala się.

**7) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**

- a) ustalenia – wg § 9 ust. 1.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ DROGOWĄ ORAZ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy 17 KD–D;
- b) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 11 ust. 1, p. 2 w dostosowaniu do specyfiki terenu.

9) STAWKA PROCENTOWA

– 1%.

10) INNE ZAPISY

- a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu, w przypadku usytuowania miejsc postojowych w budynku, sposób jego posadowienia należy dostosować do warunków gruntowych.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 16

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,57 ha

**2) ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-
TECHNICZNYM**

KD–L – ulica lokalna

3) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

– zmienna, od 10,0 m do 22,0 m.

- 4) **PARKINGI**
 - a) w zachodniej części ulicy Św. Kazimierza ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych usytuowanych prostopadle do osi jezdni.
- 5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;
 - b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
 - c) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 1, 4, 5, 7, 8.
- 6) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 3, 4.
- 7) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) szerokość jezdni – 6,0 m, chodnik dwustronny;
 - b) na terenie dopuszcza się ścieżkę rowerową.
- 8) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**
 - a) ustalenia – wg § 9 ust. 1, p. 1-5.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – ustalenia wg § 11 ust. 1, p. 2 c.
- 10) **STAWKA PROCENTOWA**
 - 1%.

**15. KARTA TERENU O NUMERZE 17
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI
CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-
ZANTÓW**

- 1) **POWIERZCHNIA – 0,10 ha**
- 2) **ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-
TECHNICZNYM**

KD-D – ulica dojazdowa zakończona placem do zawracania
- 3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
 - 8,0 m;
- 4) **PARKINGI**
 - a) nie ustala się.
- 5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;
 - b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
 - c) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 1, 4, 5, 7, 8.
- 6) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 3, 4.
- 7) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) szerokość jezdni – 5,0 m, chodnik jednostronny lub dwustronny;
 - b) plac do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
 - c) ukształtowanie nawierzchni z materiałów przepuszczalnych (kostka brukowa);
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie jako ulica jednoprzestrzenna.
- 8) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**
 - a) ustalenia – wg § 9 ust. 1.
- 9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – ustalenia wg § 11 ust. 1, p. 2 c, d.

10) STAWKA PROCENTOWA

– 1%.

11) INNE ZAPISY

a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu.

16. KARTA TERENU O NUMERZE 18

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,03 ha

2) TEREN KOMUNIKACJI WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

KD–X – ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny

3) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

– 7,0 m.

4) PARKINGI

a) nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

a) należy zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;

b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;

c) pozostałe ustalenia – wg § 5 ust. 1, p. 1, 3, 5, 7, 8.

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 3, 4.

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) ustala się zagospodarowanie jako ulica jednoprzestrzenna;

b) ukształtowanie z materiałów przepuszczalnych (kostka brukowa); dopuszcza się ukształtowanie jako droga gruntowa.

**8) TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘB-
NYCH**

a) ustalenia – wg § 9 ust. 1.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – ustalenia wg § 11 ust. 1, p. 2 c, d.

10) STAWKA PROCENTOWA

– 1%.

11) INNE ZAPISY

a) przed przystąpieniem do projektowania należy wykonać badania geotechniczne gruntu.

17. KARTA TERENU O NUMERZE 19

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CELESTYNÓW W REJONIE UL. ŚW. KAZIMIERZA, OSIECKIEJ, WRZOSOWEJ I PARTY-ZANTÓW

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) TEREN KOMUNIKACJI WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

KX – ogólnodostępny ciąg pieszy, dojście do terenu kolei.

3) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) 9,0 m;

- 4) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**
 - a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew, w szczególności szpaleru drzew, oznaczonego symbolem na rysunku planu;
 - b) ukształtowanie ciągu pieszego z materiałów przepuszczalnych (kostka brukowa);
 - c) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 1, 4, 5, 7, 8.
- 5) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**
 - a) ustalenia – wg § 6 ust. 1, p. 3, 4.
- 6) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) ciąg pieszy o szerokości min. 3,0 m;
 - b) pozostałe powierzchnie zagospodarować zielenią.
- 7) **TERENY I OBIEKTY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
 - a) ustalenia – wg § 9 ust. 1.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – ustalenia wg § 11 ust. 1, p. 2 d.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA**
 - 1%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego a także, przez obwieszczenie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Celestynowie oraz publikacji wraz z częścią graficzną na stronie internetowej gminy.

§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

.....
Przewodniczący Rady Gminy Celestynów