

2018

SUNBAR SP. Z O.O.

UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI

MGR INŻ. INGA HUTKOWSKA

MGR INŻ. MAŁGORZATA BARTOSIK

INŻ. WOJCIECH PRZYBYŁAK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIEJSCOWOŚCI OSTRÓW

- PONOWNE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU -



Uchwała Nr
Rady Gminy Celestynów
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945), w wykonaniu Uchwały Nr 250/17 Rady Gminy Celestynów z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów, stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów uchwalonego Uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 27 października 2016 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów, 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) symbole terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.
3. W niniejszej uchwale nie określa się:
 - 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ w granicach obszaru objętego planem miejscowym, takie przestrzenie nie zostały wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny nie występują w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2 Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§3.

Ileokroć 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 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 oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych; 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 nadwieszania dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,
 - d) wiat,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
 - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – 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 budowlanej;
 - 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 11) **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;
 - 12) **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;
 - 13) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć budynki i lokale usługowe, w których prowadzona jest działalność, mająca na celu zaspokajanie potrzeb ludności, 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;
 - 14) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki, 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-15**;
- 11) teren cmentarza, oznaczony symbolem: **ZC-1**;
- 12) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone symbolami: od **WR-1** do **WR-15**;
- 13) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem: **ITW-1**;
- 14) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem: **KS-1**;
- 15) tereny drogi publicznej klasy drogi ekspresowej, oznaczone symbolami: **KDS-1**, **KDS-2**;
- 16) teren drogi publicznej klasy drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ-1**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, oznaczone symbolami: od **KDL-1** do **KDL-9**;
- 18) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone symbolami: od **KDD-1** do **KDD-22**;
- 19) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KDW-1**
- 20) 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-15** 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 cmentarza oznaczony symbolem **ZC-1**, jako teren zakładania i utrzymywania cmentarzy;
 - 4) teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczony symbolem **KS-1**, jako publicznie dostępny samorządowy parking;
 - 5) tereny zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami **UO-1**, **UO-2**, jako teren pod budowę i utrzymywanie szkół publicznych;
 - 6) teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **ITW-1**, jako teren przeznaczony do budowy i utrzymywania publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę;
 - 7) 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;
- 2) dopuszcza się zachowanie zabudowy zrealizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością jej modernizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, 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 i garażowych: dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
 - c) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - d) dla budynków usługowych: dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°;
 - e) dla budynków zabudowy przemysłowej, składów i magazynów: dachy płaskie lub spadziste o pochyleniu głównych połaci dachowych do 20°;
 - f) nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek, za wyjątkiem budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych;
- 5) określa się pokrycie dachów: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletce kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 6) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletce 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, by 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 wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych 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:

- a) odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych musi odbywać się zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w §24,
- b) 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 oraz dóbr kultury współczesnej

§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, 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. Przed wydaniem przez organ architektoniczno-budowlany pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na gruncie w obrębie tej strefy, należy ustalić z konserwatorem zabytków zasady prowadzenia prac na tych terenach celem zapewnienia ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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**, droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW-1** 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 pieszko-rowerowych, dróg rowerowych zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego.

§17.

1. Dostęp do dróg publicznych dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych należy realizować bezpośrednio z dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych.
2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.

§18.

1. Dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, 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**, od **PU-1** do **PU-9**, **ZC-1** zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
2. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej, 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**, **ZC-1**, **PU-4**, **PU-9**,
 - b) 8 m na terenach oznaczonych symbolami od **PU-1** do **PU-3**, od **PU-5** do **PU-8**;
 - 2) drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§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,
 - f) dla funkcji cmentarza: nie mniej, niż 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni cmentarza;
- 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, przy czym dla funkcji usługowych nakazuje się realizację co najmniej 10% ogólnej liczby miejsc parkingowych jako miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
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) sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia, w miarę możliwości technicznych i ekonomicznych sieć powinna być realizowana jako podziemna oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;
- 5) dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z innych 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) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody przez publiczne: obiekty oświaty, obiekty ochrony zdrowia, placówki opiekuńczo-wychowawcze, obiekty sportowe oraz domy opieki społecznej oraz jako zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz do celów gospodarczych i technologicznych, z wyłączeniem celów technologicznych dla zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 4) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów pożarowych;
- 5) zasilanie w wodę z wodociągu – z przewodów wodociagowych o średnicy nie mniejszej, niż 40 mm.

§24.

Ustala się zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala 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 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 3) ustala 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) 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. 5 i 6;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych, wymaga podczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska;
- 6) 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 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 „granice 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. Wyznacza się na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego”, teren w obrębie którego obowiązują zapisy §14.
3. 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.
4. 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.
5. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona w ustaleniach szczegółowych planu, a w szczególności 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 w czasie budowy i modernizacji.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: od MN-1 do MN-22

§29.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **MN-1** do **MN-22** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych,
 - c) zakazuje się realizacji usług uciążliwych oraz takich, które zgodnie z przepisami odrębnymi zaliczane są do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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: 1,0,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 60%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 9 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §13, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **MN-1**, **MN-2**, **MN-10**, **MN-13**, **MN-21**, **MN-22** dodatkowo zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, zgodnie z §27 ust. 5, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MN-21** dodatkowo zgodnie z §27 ust. 1;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 8) parametry określone w pkt. 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;

Rozdział 13

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami: od MNU-1 do MNU-13

§30.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **MNU-1** do **MNU-13** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojazdów i dróg wewnętrznych,
 - d) zakazuje się realizacji usług uciążliwych oraz takich które zgodnie z przepisami odrębnymi zaliczane są do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-5** zakazuje się realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, szpitali i opieki nad dziećmi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-8, MNU-13**: 0,6,
 - na terenie oznaczonym symbolem: **MNU-3, MNU-5, MNU-11, MNU-12**: 0,9,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-4, MNU-6, MNU-7, MNU-9, MNU-10**: 1,2;
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-8, MNU-13**: 70%,
 - na terenie oznaczonym symbolem: **MNU-3, MNU-5, MNU-11, MNU-12**: 60%,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-4, MNU-6, MNU-7, MNU-9, MNU-10**: 50%;
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-8, MNU-13**: 25%,
 - na terenie oznaczonym symbolem: **MNU-3, MNU-5, MNU-11, MNU-12**: 35%,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-4, MNU-6, MNU-7, MNU-9, MNU-10**: 45%;
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §13, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **MNU-5, MNU-13** dodatkowo zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 5;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 8) parametr określony w pkt. 7 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 14

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem: RM-1

§31.

Na terenie oznaczonym symbolem: **RM-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,

- b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną, dojazdów;
- 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: 0,4,
 - 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 liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13;

Rozdział 15

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: od U-1 do U-8

§32.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **U-1** do **U-8** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
 - b) dopuszcza się w każdym budynku usługowym, realizację funkcji mieszkaniowej, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji mieszkaniowej nie może być większa, niż 10% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojazdów i dróg wewnętrznych oraz zieleni izolacyjnej,
 - d) zakazuje się realizacji usług uciążliwych oraz takich które zgodnie z przepisami odrębnymi zaliczane są do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - e) zakazuje się realizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 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,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **U-8** zakazuje się realizacji zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, szpitali i opieki nad dziećmi;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 55%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków na terenach oznaczonych symbolami od **U-1** do **U-7**: 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków na terenie oznaczonym symbolem **U-8**: 15 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami od **U-1** do **U-7**: 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem **U-8**: 15 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §13, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **U-8** dodatkowo zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 5, przy czym na terenie oznaczonym symbolem **U-8** dodatkowo zgodnie z §27 ust. 1;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:

- a) minimalna powierzchnia działki: 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 900 m²;
 - 8) parametry określone w pkt. 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

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) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: boisk sportowych, garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojeżdż 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 – 15 m,
 - maksymalna wysokość garaży – 4 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 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. 5;
- 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 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 17

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy usług kultu religijnego oznaczonego symbolem: UK-1

§34.

Na terenie oznaczonym symbolem: **UK-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojeżdż 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 – 20 m,
 - maksymalna wysokość garaży – 4 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 18 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. 1, 5;
- 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 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 18

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: od UMN-1 do UMN-5

§35.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **UMN-1** do **UMN-5** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych,
 - d) zakazuje się realizacji usług uciążliwych oraz takich które zgodnie z przepisami odrębnymi zaliczane są do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 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: 1,5,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 55%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §13, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **UMN-2** i **UMN-4** dodatkowo zgodnie z §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 5, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **UMN-2** i **UMN-4** dodatkowo zgodnie z §27 ust.1;
- 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: 18 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych 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 19

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych symbolami: od PU-1 do PU-9

§36.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **PU-1** do **PU-9** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, zabudowa usługowa z wyłączeniem usług oświaty, szpitali, opieki nad dziećmi,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, placów manewrowych oraz zieleni izolacyjnej,
 - c) zakazuje się realizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - d) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami komunalnymi, w tym składowania, sortowania i przetwarzania odpadów;
- 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,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem **PU-1** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz jej modernizację przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,1,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:
 - na terenie oznaczonym symbolem **PU-1**: 20%,
 - na terenach oznaczonych symbolami od **PU-2** do **PU-9**: 30%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
 - na terenie oznaczonym symbolem **PU-1**: 75%,
 - na terenach oznaczonych symbolami od **PU-2** do **PU-9**: 65%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem **PU-1** - 12 m,
 - maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych na terenie oznaczonym symbolem **PU-1** - 22 m, z wyłączeniem zabudowy o której mowa w tiret pierwszym,
 - maksymalna wysokość budynków na terenach oznaczonych symbolami od **PU-2** do **PU-5**, **PU-9** - 15 m,
 - maksymalna wysokość budynków na terenach oznaczonych symbolami od **PU-6** do **PU-8** - 20 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach oznaczonych symbolami **PU-6**, **PU-7** - 50 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami od **PU-2** do **PU-9** - 25 m, z wyłączeniem obiektów budowlanych o których mowa w tiret piątym;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §13, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **PU-2**, **PU-3**, **PU-4**, **PU-5**, **PU-6**, **PU-7**, **PU-8**, **PU-9** dodatkowo zgodnie z §12;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 5, przy czym:
 - na terenach oznaczonych symbolami **PU-2, PU-3, PU-5** dodatkowo zgodnie z §27 ust. 1,
 - na terenach oznaczonych symbolami **PU-6, PU-7, PU-9** dodatkowo zgodnie z §27 ust. 3;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt 3;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 8) parametr określony w pkt. 7 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 20

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolnych oznaczonych symbolami: od R-1 do R-10

§37.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **R-1** do **R-10** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne,
 - b) zakazuje się zabudowy z wyjątkiem infrastruktury technicznej dopuszczonej planem;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie oznaczonym symbolem **R-3** zgodnie z §14;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **R-3** zgodnie z §27 ust. 2,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami **R-5, R-6, R-7** zgodnie z §27 ust. 3.

Rozdział 21

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów lasów i zalesień oznaczonych symbolami: od ZL-1 do ZL-15

§38.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **ZL-1** do **ZL-15** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny lasów i zalesień,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §10, §11, §13, przy czym na terenach oznaczonych symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11, ZL-12, ZL-13, ZL-14, ZL-15** dodatkowo zgodnie z §12;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na terenach oznaczonych symbolami **ZL-6, ZL-7, ZL-8, ZL-9, ZL-10, ZL-11** zgodnie z §27 ust. 3.

Rozdział 22

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu cmentarza oznaczonego symbolem: ZC-1

§39.

Na terenie oznaczonym symbolem: **ZC-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: kaplicy, domu pogrzebowego, kostnicy, budynków gospodarczych, budynków administracyjnych i socjalnych, infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, kładek, dojazdów i miejsc do parkowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §6, przy czym dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,3,

- b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §7, §8, §9, §10, §11, §12, §13;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 3 i 5;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
 - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;
 - 8) parametr określony w pkt. 7 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 23

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rowów melioracyjnych oznaczonych symbolami: od WR-1 do WR-15

§40.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **WR-1** do **WR-15** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: 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 zagospodarowania terenu:
 - a) 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**, **WR-13** dodatkowo zgodnie z §12;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na terenach oznaczonych symbolami **WR-11**, **WR-12**, **WR-13** zgodnie z §27 ust. 3.

Rozdział 24

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu infrastruktury technicznej oznaczonej symbolem: ITW-1

§41.

Na terenie oznaczonym symbolem: **ITW-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §6,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,2,
 - 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: 20%,
 - e) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków – 6 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 15 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §7, §8, §9, §11, §12, §13;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 4 i 5;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 40 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000 m²;
- 8) parametr określony w pkt. 7 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 25

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego symbolem KS-1

§42.

Na terenie oznaczonym symbolem: **KS-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking urządzony w poziomie terenu;
- 2) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, dojazdów i dojazdów, urządzeń monitoringu, oświetlenia;
- 3) wskaźnik zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 300 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 8 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 300 m²;
- 6) parametr określony w pkt. 5 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 26

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów drogi publicznej klasy drogi ekspresowej oznaczonych symbolami KDS-1, KDS-2

§43.

Na terenach oznaczonych symbolami **KDS-1**, **KDS-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi ekspresowej,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 87 m ze zmianami szerokości oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 1.

Rozdział 27

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

§44.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDZ-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne 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 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m.

Rozdział 28

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

§45.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **KDL-1** do **KDL-9** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie 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 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDL-5**: 16 m ze zmianami szerokości oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDL-6**: 18 m ze zmianami szerokości oraz 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. 3.

Rozdział 29

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami: od KDD-1 do KDD-22

§46.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **KDD-1** do **KDD-22** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,
 - 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 **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-14, KDD-16, KDD-17, KDD-18**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-9, KDD-19, KDD-20, KDD-21, KDD-22**: 10 m ze zmianami szerokości oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-13**: 1 m ze zmianami szerokości dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- na terenie oznaczonym symbolem **KDD-15**: 8 m ze zmianami szerokości oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **KDD-5**, **KDD-17**, **KDD-20**, **KDD-21**, **KDD-22** zgodnie z §27 ust. 1,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-19**, **KDD-22** zgodnie z §27 ust. 3.

Rozdział 30

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem: **KDW-1**

§47.

Na terenie oznaczonym symbolem: **KDW-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zatok postojowych,
 - c) dopuszcza się realizację drogi bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na terenie oznaczonym symbolem **KDW-1**: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) jezdnie muszą spełniać warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym dla pojazdów ratowniczo-gaśniczych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m.

Rozdział 31

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem: **KDP-1**

§48.

Na terenie oznaczonym symbolem: **KDP-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu z wyjątkiem budynków, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej,
 - c) dopuszcza się urządzenie terenu w sposób umożliwiający okazjonalny wjazd pojazdów samochodowych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 5%;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na terenie oznaczonym symbolem **KDP-1**: 6,0 m ze zmianami szerokości oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość obiektów infrastruktury: 8 m.
- 3) szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §27 ust. 1.

DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 32 Ustalenia przejściowe i końcowe

§49.

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 przemysłowej i usługowej oznaczonych symbolami od **PU-1** do **PU-9**;
- 6) 0,1% - na terenach oznaczonych symbolami: od **ZL-1** do **ZL-15**, **ZC-1**, od **WR-1** do **WR-15**, **ITW-1**, **KS-1**, **KDS-1**, **KDS-2**, **KDZ-1**, od **KDL-1** do **KDL-9**, od **KDD-1** do **KDD-22**, **KDW-1**, **KDP-1**, od **R-1** do **R-10**.

§50.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§51.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Celestynów.

§52.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Celestynów

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Celestynów
z dnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrów**

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Gminy Celestynów
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Sposób realizacji:

1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy,

2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu,

3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne,
- 2) środki zewnętrzne,
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.