

# 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

- 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 (Dz. U. 2017 poz. 1073 z późn. zm.), 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-23**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: od **MNU-1** do **MNU-10**;
- 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-10**;
- 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-23**;
- 19) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KDW-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-23** 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.

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-21**, **MN-23**, od **MNU-1** do **MNU-4**, od **MNU-6** do **MNU-10**, **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 paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 6) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

#### §7.

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

#### §8.

Na całym obszarze objętym planem nakazuje się, 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-23**, 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-10**, 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-11**, **KDD-12**, **KDD-13**, **KDD-15**, **KDD-20**, **KDD-21**, **KDD-22**, **KDD-23**;
- 2) uzupełniający: drogi publiczne oznaczone symbolami **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**, **KDD-9**, **KDD-10**, **KDD-14**, **KDD-16**, **KDD-17**, **KDD-18**, **KDD-19** oraz droga wewnętrzna oznaczona symbolem: **KDW-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-4**, **MNU-6**, **MNU-9**, **MNU-10**, **RM-1**, od **U-2** do **U-8**, **UO-1**, **UO-2**, **UK-1**, od **UMN-1** do **UMN-4**, od **PU-1** do **PU-10**, **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-4**, **MNU-6**, **MNU-9**, **MNU-10**, **RM-1**, od **U-2** do **U-8**, **UO-1**, **UO-2**, **UK-1**, od **UMN-1** do **UMN-4**, **ZC-1**, **PU-9**, **PU-10**,
    - b) 8 m na terenach oznaczonych symbolami od **PU-1** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) dla funkcji cmentarza: nie mniej, niż 1 miejsce do parkowania na 500 m<sup>2</sup> 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 wodociągowych 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 do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, 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-23

#### §29.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **MN-1** do **MN-23** 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, dojazdów i 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**, **MN-23** 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;
  - b) na terenach oznaczonych symbolami **MN-1**, **MN-10**, **MN-12** w odległości od 4 m do 12 m od granicy terenu oznaczonego symbolem **ZL** dopuszcza się wyłącznie realizację budynków, które oprócz innych wymagań planu, spełniają warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących odporności pożarowej budynków zlokalizowanych w takiej odległości od granicy lasu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
  - c) minimalny kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §15 pkt.3;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 9) parametry określone w pkt. 8 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-11

##### §30.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **MNU-1** do **MNU-10** 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;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
    - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-5, MNU-7, MNU-8**: 0,6,
    - na terenie oznaczonym symbolem: **MNU-3**: 0,9,
    - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-4, MNU-6, 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-5, MNU-7, MNU-8**: 70%,
    - na terenie oznaczonym symbolem: **MNU-3**: 60%,
    - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-4, MNU-6, MNU-9, MNU-10**: 50%;
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-5, MNU-7, MNU-8**: 25%,
    - na terenie oznaczonym symbolem: **MNU-3**: 35%,
    - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-4, MNU-6, 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** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) w odległości od 4 m do 12 m od granicy terenu oznaczonego symbolem **ZL** dopuszcza się wyłącznie realizację budynków, które oprócz innych wymagań planu, spełniają warunki wynikające z przepisów odrębnych dotyczących odporności pożarowej budynków zlokalizowanych w takiej odległości od granicy lasu.

## 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 nieuciążliwa,
  - 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, dojeżdż i dojazdów, dróg wewnętrznych oraz zieleni izolacyjnej,
  - d) zakazuje się realizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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, dojść i dojazdów, dróg wewnętrznych oraz zieleni izolacyjnej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §6, przy czym:
  - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
  - b) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,8;
  - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
  - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: 70%,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 25%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków – 12 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. 5;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §15, przy czym:
  - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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, dojazdów 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 8) parametr określony w pkt. 7 nie dotyczy działek wydzielanych pod urządzenia i objekty 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, dojazdów 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-3, UMN-5** 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-3 i UMN-5** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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-8

#### §36.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **PU-1** do **PU-10** 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, dróg wewnętrznych, placów manewrowych oraz zieleni izolacyjnej,
  - c) zakazuje się realizacji usług z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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: 30%,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 65%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - maksymalna wysokość budynków na terenie oznaczonym symbolem **PU-1** dla zabudowy mieszkaniowej – 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-10** – 15 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami **PU-2, PU-3, PU-4, PU-5, PU-8, PU-9, PU-10** – 15 m,
    - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych na terenach oznaczonych symbolami **PU-6, PU-7** – 50 m;
- 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, PU-10** 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-4, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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-23

##### §46.

Na terenach oznaczonych symbolami: od **KDD-1** do **KDD-23** 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, KDD-19**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-9, KDD-20, KDD-21, KDD-22, KDD-23**: 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) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami **KDD-10, KDD-17, KDD-18, KDD-20, KDD-21, KDD-22** zgodnie z §27 ust. 1,

- b) na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-22, KDD-23** 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.

### DZIAŁ IV

#### PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

##### Rozdział 31

#### Ustalenia przejściowe i końcowe

##### §48.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:
  - 1) 10% – na terenie zabudowy zagrodowej oznaczonym symbolem **RM-1**;
  - 2) 15% – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami od **MN-1** do **MN-23** oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami od **MNU-1** do **MNU-10**;
  - 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-10**;
  - 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-23, KDW-1**, od **R-1** do **R-10**.

##### §49.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

##### §50.

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

##### §51.

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.