

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY CELESTYNÓW**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka i Celestynów - „Cmentarz Celestynów”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z Uchwałą Nr 306/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka i Celestynów - „Cmentarz Celestynów” oraz Uchwałą Nr 330/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr 306/21 z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka i Celestynów - „Cmentarz Celestynów”, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Rada Gminy Celestynów stwierdza, że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, zatwierdzonego Uchwałą Nr 177/16 Rady Gminy Celestynów z dnia 17 października 2016 r.

**§ 2.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Dąbrówka i Celestynów - „Cmentarz Celestynów”, zwany dalej „planem”.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – 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,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w m);
- 5) zieleń izolacyjna;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 7) obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:
  - a) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

- b) strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:
  - a) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe,
  - b) strefa ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu,
  - c) granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m,
  - d) granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m.
- 3. Obszary podlegające ochronie, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - b) granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
  - c) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej.
- 3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:
  - 1) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
  - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów;
  - 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
  - 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego;
  - 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
  - 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 12) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Celestynów;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji na warunkach określonych planem i nie obejmujące więcej niż 20% powierzchni całkowitej obiektów realizowanych na działce budowlanej lub nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej użytkowanej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków, do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy, schodów, daszków, balkonów, wykuszy, tarasów, pochylni dla osób niepełnosprawnych, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 metry i mogą obejmować jedynie 30% szerokości budynku;
- 11) ogólnodostępnych ciągach pieszo - jezdnych, należy przez to rozumieć ogólnodostępne, tereny służące dla ruchu pieszego, dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych oraz dojazdu do terenów rolnych i leśnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, bez konieczności wydzielania chodników;
- 12) wysokości zabudowy należy przez to rozumieć:
  - a) w odniesieniu do budynków - wysokość mierzoną zgodnie z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - b) w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych – wysokość mierzoną od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu do najwyższej położonego punktu obiektu.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

**§ 6.** Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) KS – teren parkingu ogólnodostępnego;
- 5) ZC – teren cmentarza;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) ZN – tereny zieleni nieurządzonej o funkcjach ekologicznych;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

11) KPJ – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo – jezdnych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewyznaczonych.
3. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszczając jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.

**§ 8.** 1. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) w zakresie kolorystyki zabudowy dopuszczenie:
    - a) stosowania na elewacjach budynków wyłącznie barw stonowanych, odcieni szarości i beżu, barw zbliżonych do naturalnych materiałów takich jak kamień, cegła, drewno oraz barw piaskowych, odcieni barwy białej i kremowej, za wyjątkiem elementów dekoru architektonicznego, związanego bezpośrednio z logotypem prowadzonej działalności w budynkach usługowych,
    - b) stosowania na dachach materiałów w odcieniach brązu i czerwieni, w tym barw ceglanych oraz ciemnej zieleni i szarości;
  - 2) dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, dojeżdż pieszych, dojazdów niewyznaczonych, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych, urządzeń liniowych infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, pod warunkiem, że inne ustalenia planu nie wprowadzają w tym zakresie ograniczeń;
  - 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki i odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 3;
  - 4) nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, transportem zbiorowym, parkingami oraz komunikacją pieszą i rowerową;
2. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.
  3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 4**

## **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.**

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ewid. AZP 60-70/3, ślad osadnictwa starożytnego) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w granicach zabytku, o którym mowa w pkt. 1, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej cmentarza ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 3 obowiązuje:
  - a) nakaz ochrony, zachowania i konserwacji historycznego rozplanowania cmentarza oraz ukształtowania jego terenu, obejmującego układ ciągów pieszych i zieleni, w tym wysokiej, bram, kaplic, układu kwater i mogił,
  - b) nakaz restauracji i wyeksponowania zachowanych relikwów architektury cmentarnej, w tym nagrobków, figur, lapidariów oraz pomników,
  - c) w działaniach prowadzonych w obrębie cmentarza, w tym obejmujących prace porządkujące teren cmentarza lub realizację nowego zagospodarowania, obowiązuje nakaz stosowania przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony zabytków oraz opieki nad zabytkami.

### **Rozdział 5**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
  - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
  - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i infrastruktury technicznej oraz cmentarza;
- 4) kwalifikacja w zakresie przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów faktycznie zagospodarowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MNU - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

### **Rozdział 6**

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

**§ 11.** 1. Wskazuje się granice następujących obszarów wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 1) granice otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa ochrony urbanistycznej.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących te obszary do życia.
3. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 215 Subniecka Warszawska, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.
4. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 3 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów rygorów określonych w obowiązujących przepisach odrębnych powołujących ten obszar do życia.

## **Rozdział 7**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

- § 12.** 1. Ustala się minimalną powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
- 1) MN, MNU – 700 m<sup>2</sup>;
  - 2) U – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) KS, ZC – 5000 m<sup>2</sup>.
2. Ustala się minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
- 1) MN, MNU, U – 20 m,
  - 2) KS, ZC – 50 m.
3. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do jednej z dróg, do której przylega działka powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

## **Rozdział 8**

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

- § 13.** 1. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV do zamiany na sieci kablowe, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz zachowania ciągłości sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem jej funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia.
2. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania zabudowy od granicy lasu, wyznaczoną na podstawie przepisów odrębnych.
  3. W strefie, o której mowa w ust. 2, obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  4. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 50 m, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
  5. W granicach strefy, o której mowa w ust. 4 obowiązuje nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów obowiązujących przepisów odrębnych, w tym w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody.
  6. Ustala się, oznaczone na rysunku planu, granice strefy sanitarnej od cmentarza 150 m, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.
  7. W granicach strefy, o której mowa w ust. 6 obowiązuje:

- 1) dopuszczenie zmniejszenia do 50 m strefy odległości cmentarza od zabudowy mieszkalnej i obiektów związanych z produkcją artykułów żywności, żywniem zbiorowym i przechowywaniem artykułów żywności, pod warunkiem uzbrojenia terenów w sieć wodociągową i koniecznością podłączenia do tej sieci wszystkich budynków korzystających z wody,
- 2) zakaz realizacji ujęć wody.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

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

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie poprzez drogi oznaczone w planie symbolami KDZ, KDL, KDD, ogólnodostępne ciągi pieszo – jedno oznaczone symbolem KPJ oraz drogi publiczne przylegające bezpośrednio do granic planu;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD zapewniają połączenia z układem komunikacyjnym gminy i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 3) drogi oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 4) dopuszczenie realizacji dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdów niewyznaczonych winna być nie mniejsza niż 6 m,
  - b) dla dojazdów niewyznaczonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) zasady obsługi parkingowej:
  - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki lub zespołu działek, na których jest ona realizowana,
  - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
    - dla usług i handlu - 4 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 zatrudnionych,
    - dla cmentarza - 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych oraz 1 miejsce do parkowania na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej cmentarza, z dopuszczeniem bilansowania miejsc przeznaczonych na cele obsługi cmentarza na terenie oznaczonym symbolem 1KS,
  - c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
    - dla usług, w tym usług publicznych i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) budowę nowych, a także utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych przeznacza się tereny dróg i ciągów oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KPJ, przy czym lokalizację urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami zarządzania drogami należy umieszczać poza jedną drogi oznaczonej symbolem KDZ;
- 3) dopuszczenie budowy nowych dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z nimi związanych poza wymienionymi w pkt. 2 terenami, pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących lokalizacji w pasie drogowym obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w pasie drogowym dojazdów niewyznaczonych. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;
- 4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej, zasilanej z ujęcia wody, położonego poza granicami planu,
  - b) na terenach położonych poza granicami stref sanitarnych od cmentarza 50 i 150 m do czasu wykonania sieci zbiorczej dopuszczenie realizacji indywidualnych ujęć wody,
  - c) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,
  - d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
  - e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
  - f) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;
- 5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:
  - a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej odprowadzającej ścieki do gminnej oczyszczalni ścieków położonej poza granicami planu,
  - b) budowę nowych sieci oraz rozbudowa, przebudowa i remont istniejących sieci,
  - c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
  - d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
    - odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń technicznych do odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie utrzymania jakości tych wód,
    - odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych, sieci kanalizacji deszczowej oraz innych urządzeń technicznych do odprowadzania wód opadowych lub roztopowych, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie utrzymania jakości tych wód,



- z pozostałych terenów zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez ich odprowadzanie do ziemi, przy czym dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, niecek infiltracyjnych, ogrodów deszczowych oraz innych form zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
  - f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
  - g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;
- 6) dla systemu elektroenergetycznego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) nakaz zamiany napowietrznych sieci elektroenergetycznych na podziemne, z uwzględnieniem ustaleń § 13 ust. 1,
  - c) dopuszczenie realizacji nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia wyłącznie w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym;
  - d) dopuszczenie realizacji mikroinstalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o istniejącą sieć średniego i niskiego ciśnienia, poprzez rozbudowę rozdzielczej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych zbiorników na gaz na działkach własnych inwestora,
  - b) utrzymanie istniejących sieci gazowych, z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - c) przy ustalaniu lokalizacji obiektów i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych od istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - d) dla projektowanych gazociągów średniego i niskiego ciśnienia nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
  - e) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych,
  - f) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci średniego i niskiego ciśnienia,
  - g) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm, za wyjątkiem przyłączy gazowych;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów: nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 11**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

**§ 16.** Na terenach oznaczonych symbolami 1ZC i 1KS dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z organizacją wydarzeń okolicznościowych i sezonowych, w tym

obiektów administracyjno - technicznych, handlowo – usługowych i higieniczno – sanitarnych, nie dłużej jednak niż na okres 180 dni.

## **Rozdział 12**

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

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) obowiązek realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie wolnostojącej,
  - b) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - d) na działkach nr ewid. 1366 i 1367 w terenie 6MN obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych,
  - e) w części terenów 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN położonych w zasięgu granic stref sanitarnych od cmentarza 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 5 i ust. 7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
  - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej w połączeniu z zabudową mieszkaniową na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele, bez realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej,
  - c) obowiązek realizacji zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w formie wolnostojącej,
  - d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - e) zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spoielaniem zwłok (krematoriów) oraz usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
  - f) na terenach 2MNU, 3MNU i 4MNU zakaz realizacja stacji paliw i warsztatów technicznych obsługi pojazdów mechanicznych,

- g) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
  - h) w części terenów 1MNU, 2MNU, 4MNU położonych w zasięgu granic stref sanitarnych od cmentarza 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 5 i ust. 7,
  - i) w zagospodarowaniu terenu 1MNU należy uwzględnić oznaczoną na rysunku polanu zieleń izolacyjną, wykonaną z gatunków roślinności wysokiej, zimozielonej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
  - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych:
    - na terenie 1MNU – 1000 m<sup>2</sup>,
    - na terenach 2MNU, 3MNU, 4MNU - 250 m<sup>2</sup>,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
  - b) zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, spopieleniem zwłok (krematoriów), dystrybucją paliw (stacji paliw) oraz usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
  - c) w części terenów położonych w zasięgu granic stref sanitarnych od cmentarza 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 5 i ust. 7;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków usługowych – 12 m,
    - budynków gospodarczych i garaży - 7 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
  - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 20°- 45°;
  - c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
  - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych – 500 m<sup>2</sup>,
  - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m<sup>2</sup>,

- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów niewydzielonych oraz w przypadku gdy działka została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking ogólnodostępny do obsługi cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty administracyjno – socjalne i usługowo - handlowe związane z obsługą cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych,
  - b) w części terenu położonego w zasięgu granic stref sanitarnych od cmentarza 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia określone w § 13 ust. 5 i ust. 7;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m,
  - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30°- 45°,
  - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia niezbędne do funkcjonowania cmentarza, w tym w szczególności kaplice i inne obiekty kultu religijnego, grobowce, lapidaria, pomniki, budynki administracji cmentarza, urządzenia budowlane i infrastruktury technicznej dla potrzeb cmentarza;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 30°- 45°,
  - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona o funkcjach ekologicznych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów

określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 15 m do 20 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu, na odcinku plan ustala wschodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 6 m od granicy planu.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
    - 1KDL – nieregularna od 12 m do 23 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
    - 2KDL – nieregularna od 12 m do 14 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
  - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
    - 1KDD – nieregularna od 8 m do 20 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
    - 2KDD – 9 m,
    - 3KDD – 10 m,
    - 4KDD – nieregularna od 8 m do 15 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
    - 5KDD – nieregularna od 9 m do 16 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
    - 6KDD – 8 m,
    - 7KDD – nieregularna od 8 m do 16 m, zgodnie z wymiarami podanymi, na rysunku planu, na odcinku plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi w odległości 6 – 8 m od granicy planu.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 4KPJ, 5KPJ, 6KPJ, 7KPJ, 8KPJ, 9KPJ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogólnodostępne ciągi pieszo - jezdne;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych i oświetlenia oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2,
  - b) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
    - 1KPJ – 4 m,

- 2KPJ – 4 m,
- 3KPJ – 5 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 4KPJ – 6 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 5KPJ – 5 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 6KPJ – nieregularna od 4,5 m do 6 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
- 7KPJ – nieregularna od 6 m do 9 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu i z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,
- 8KPJ – 4,5 m,
- 9KPJ – 4 m.

### **Rozdział 13**

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

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

- 1) MN, MNU, U - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

### **Rozdział 14**

#### **Ustalenia końcowe**

**§ 29.** W granicach planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Dąbrówka i części miejscowości Stara Wieś przyjęty Uchwałą Nr 430/18 Rady Gminy Celestynów z dnia 26 października 2018 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. poz. 10220).

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Celestynów**