

UCHWAŁA NR _
Rady Gminy Celestynów
z dnia _

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lasek, gmina Celestynów – Część I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w nawiązaniu do Uchwały Nr 307/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lasek, gmina Celestynów oraz Uchwały Nr 604/24 Rady Gminy Celestynów z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 307/21 Rady Gminy Celestynów z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lasek, gmina Celestynów, Rada Gminy Celestynów po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lasek, gmina Celestynów – Część I, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Celestynów Nr 177/16 z dnia 27 października 2016 r., uchwała co następuje:

Dział I

Przepisy wprowadzające

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lasek, gmina Celestynów – Część I.

§2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1 000, składający się z 7 arkuszy, oznaczonych kolejnymi numerami od 1 do 7;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do 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;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§3. Użyte w uchwale określenia oznaczają:

- 1) „plan” – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lasek, gmina Celestynów – Część I;
- 2) „teren” – część obszaru objętego planem, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczona symbolem literowym lub literowo-cyfrowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej

- teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię o nie więcej niż 1,5 m, schodów, ganków, daszków, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 4) „powierzchnia biologicznie czynna” – teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych;
 - 5) „przeznaczenie podstawowe” – przeznaczenie, które przeważa, tzn. zajmuje nie mniej niż 60 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania terenu nie zajętego przez budynki (np.: place, miejsca parkingowe, zieleń), zajmuje nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) „przeznaczenie dopuszczalne” – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe, tzn. zajmuje nie więcej niż 40 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej, a w odniesieniu do zagospodarowania terenu nie zajętego przez budynki (np.: place, miejsca parkingowe, zieleń), zajmuje nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) „usługi nieuciążliwe” – działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 8) „usługi publiczne” – obiekty urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni i szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;
 - 9) „usługi nauki” – działalność naukowa i badawcza wraz z wszelkimi niezbędnymi obiektami, w szczególności zapleczem administracyjnym, socjalnym, warsztatowym i laboratoryjnym;
 - 10) „usługi uciążliwe” – usługi, które kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 11) „uciążliwość” – zjawisko lub stan polegający na emitowaniu zanieczyszczeń do powietrza, wód, gruntu, a także emisji hałasu, wibracji, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
 - 12) „dach płaski” – dach o kącie nachylenia połaci mniejszym bądź równym 12°;
 - 13) „wysokość zabudowy” – wysokość budynków mierzona według zasad określonych w przepisach odrębnych i określoną w ustaleniach szczegółowych planu. W przypadku wysokości obiektów budowlanych, które nie są budynkami, jest to wysokość mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
 - 14) „przepisy odrębne” – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego;
 - 15) „zieleń urządzona” – skomponowane w sposób zaplanowany zespoły roślinności składające się z drzew, krzewów i zieleni niskiej wraz z towarzyszącymi ciągami pieszymi, rowerowymi, obiektami małej architektury.

§4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak przesłanek:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§5. Rysunek planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) oznaczenia literowe lub literowo-cyfrowe wg symboli określonych w § 6,
 - e) strefa ograniczeń w inwestowaniu związana z odległością od lasu,
 - f) rów do zachowania,
 - g) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV,
 - h) wymiarowania z wartościami w metrach;
- 2) Oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) budynek dawnej willi Katelbachów wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków,
 - b) park przy dawnej willi Katelbachów wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) granica Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
 - e) granica otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego,
 - f) pomnik przyrody,
 - g) granice projektowanych użytków ekologicznych: „12. Lasek”, „14. Regucka Struga”,
 - h) napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV,
 - i) projektowana dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV wraz z projektowanym pasem technologicznym.

Dział II

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§6. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo-cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 3) MNE-US – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej lub usług sportu i rekreacji;
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) ML – teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 6) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 7) UN – tereny usług nauki;
- 8) ZP-UN – teren zieleni urządzonej lub usług nauki;
- 9) R – tereny rolnicze;
- 10) ZL – tereny lasów;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 13) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

§7. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej o symbolu w planie KDD oraz tereny dróg publicznych klasy zbiorczej o symbolu w planie KDZ 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.

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

§8. 1. Jako zgodną z planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL z zastrzeżeniem ust. 2 oraz § 16, uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o której mowa w § 15, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi z wykluczeniem zabudowy.

2. Wskazuje się realizację na terenach ZL projektowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z projektowanym pasem technologicznym, z zastrzeżeniem § 15 pkt 3 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- 1) Zachowanie istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania oraz zasadami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu, na którym znajduje się dany obiekt z zastrzeżeniem pkt 4 i 5.
 - 2) Nową zabudowę należy realizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych działu III.
 - 3) Nowe budynki należy lokalizować względem ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem strefy ograniczeń w inwestowaniu związaną z odległością od lasu, o której mowa w §17.
 - 4) Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz remonty istniejącej zabudowy w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do linii rozgraniczających względem których, linie zabudowy określono.
 - 5) W przypadku, gdy parametry istniejącej zabudowy są niezgodne ze wskaźnikami zagospodarowania oraz zasadami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się:
 - a) zachowanie dotychczasowej intensywności zabudowy w przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów budynków;
 - b) zachowanie dotychczasowej powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy w przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów budynków;
 - c) zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy w przypadku przebudowy, rozbudowy oraz remontów budynków;
 - d) zachowanie dotychczasowego nachylenia połaci dachowych w przypadku przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remontów budynków.
 - 6) Dopuszcza się budowę budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio w granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
 - 7) Nakazuje się:
 - a) stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym;
 - b) stosowanie kolorystyki dachów w tonacjach szarości, grafitu, brązu, czerwieni klasycznej dachówki i ciemnej zieleni oraz czerni;
 - c) stosowanie ujednoliconej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w obrębie jednej działki budowlanej.
- §10.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi działu III.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

- §11.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć, zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) nakaz ograniczenia wszelkiej uciążliwości wywołanej określonym rodzajem działalności do granic własnej działki budowlanej;
 - 4) zakaz realizacji zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego, tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska;
 - 5) nakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w sposób zapobiegający zanieczyszczaniu wód podziemnych wraz z przestrzeganiem zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) nakaz zachowania ciągłości wskazanego na rysunku planu rowu do zachowania korytami otwartymi lub korytami zamkniętymi;
 - 7) W stosunku do obszarów objętych prawną formą ochrony przyrody: Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, których granice wskazano na rysunku planu, wskazuje się wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
 - 8) Wskazuje się na rysunku planu pomniki przyrody w sąsiedztwie których, zagospodarowanie odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) Wskazuje się na rysunku planu, przewidziane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Celestynów granice projektowanych użytków ekologicznych: „12. Lasek”, „14. Regucka Struga”.
 - 10) Nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, według następujących zasad:
 - a) tereny oznaczone symbolami MN, MNE i MNE-US należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren oznaczony symbolem RM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej,
 - c) teren oznaczony symbolami ML i US należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§12. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach działu III;
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach działu III;
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach działu III.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

- §13.** 1. Wskazuje się na rysunku planu obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek dawnej willi Katelbachów wpisany do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków,
 - b) park przy dawnej willi Katelbachów wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

2. Dla obiektów zabytkowych, o których mowa w ust. 1, wszelkie roboty budowlane, konserwatorskie i restauratorskie należy realizować na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- §14.** 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów MN: 700 m², przy czym dla terenów MN.11 i MN.12: 1000 m²;
 - b) dla terenów MNE, MNE-US, ML i US: 1500 m²;
 - c) dla terenów UN i ZP-UN: 2000 m²;
 - d) dla pozostałych terenów: nie ustala się.
 3. Ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów MN, MNE, MNE-US, ML, US, UN i ZP-UN: 20 m;
 - b) dla pozostałych terenów: nie ustala się.
 4. Ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- §15.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z sieci wodociągowych. Do czasu realizacji sieci wodociągowych, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych. W przypadku rozbudowy sieci wodociągowej należy stosować średnicę przewodu wynoszącą co najmniej 40 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy.
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem § 25 ust. 1 pkt 4. Wyklucza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.
 - 3) Wskazuje się na rysunku planu orientacyjny przebieg projektowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z projektowanym pasem technologicznym o szerokości 70 m – po 35 m w obie strony od osi linii.
 - 4) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez:
 - a) systemy kanalizacyjne zamknięte lub systemy otwarte wraz z odprowadzaniem do odbiornika wód, przy spełnieniu wymaganych standardów czystości oraz do zbiorników retencyjnych, zbiorników retencyjno-chłonnych;
 - b) powierzchniowe rozprowadzanie wód na własnej działce budowlanej, w sposób nie powodujący wprowadzania do wód i gruntu zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne wskaźniki oraz nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich.

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- 5) Zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną poprzez istniejącą oraz projektowaną infrastrukturę.
- 6) Gospodarka odpadami komunalnymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych docelowo poprzez sieć kanalizacji sanitarnej lub do czasu powstania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub inne rozwiązania indywidualne, pod warunkiem zagwarantowania ochrony gruntów i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem. W przypadku rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej należy stosować średnicę przewodu wynoszącą co najmniej 110 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy.
- 8) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, gaz płynny, olej opałowy lub w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW z zastrzeżeniem § 25 ust. 1 pkt 4. Wyklucza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.
- 9) Zaopatrzenie w gaz poprzez sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia.
- 10) Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowe wraz ze strefą kontrolowaną, umieszcza się:
 - a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych w pasie między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi,
 - b) na terenach dróg publicznych zgodnie z przepisami o drogach publicznych, z zastrzeżeniem § 31 ust. 2 pkt 3,
 - c) na terenach dróg wewnętrznych,
 - d) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działki budowlanej w pasie po 4 m od nich,
 - e) w przypadku kolizji projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z innymi obiektami budowlanymi, istniejącą infrastrukturą techniczną lub w innych przypadkach w których zaprojektowanie infrastruktury zgodnie z wymaganiami wymienionymi w pkt od a) do d) jest technicznie niemożliwe, dopuszcza się odstępstwo od ww. wymagań,
 - f) wymagania wymienione w pkt od a) do d) nie dotyczą przyłączy oraz projektowanej dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z projektowanym pasem technologicznym;
- 11) Obsługa komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 12) Ustala się zasady realizacji dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) szerokość dróg powinna być nie mniejsza niż:
 - 5 m, jeżeli służą dojazdu do maksymalnie 3 działek budowlanych,
 - 8 m, jeżeli służą dojazdu do więcej niż 3 działek budowlanych;
 - b) dla dróg jednostronnie włączonych do układu komunikacyjnego określonego w planie i o długości przekraczającej 50 m, wymaga się realizacji placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m;
- 13) Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc parkingowych:
 - a) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na działce budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 14;
 - b) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 14) Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – minimum 15 miejsc postojowych na 100 widzów i jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 4 stanowiska pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 3,

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- c) dla usług nauki i usług publicznych – minimum 5 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 4 stanowiska pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 3,
 - d) dla pozostałych usług, w tym handlu detalicznego – minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej i jednocześnie nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 4 stanowiska pracy, przy czym sumaryczna liczba miejsc postojowych nie może być mniejsza niż 3,
 - e) dla obiektów zabudowy rekreacji indywidualnej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej.
- 15) W przypadku występowania na jednej działce wielu funkcji, wskaźniki parkingowe należy obliczać oddzielnie.
- 16) Wskaźniki, o których mowa w pkt 14 nie obowiązują dla inwestycji dotyczących istniejących budynków, które nie będą powodowały zwiększenia liczby lokali mieszkalnych, liczby widzów, stanowisk pracy, powierzchni użytkowej.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

- §16.** 1. Na rysunku planu wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV o szerokości 80 m – po 40 m w obie strony od osi linii, w granicach którego, odbudowa, rozbudowa, przebudowa i nadbudowa linii oraz lokalizacja obiektów budowlanych odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W pasie technologicznym o którym mowa w ust. 1 zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W pasie technologicznym o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz planowanych linii. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.
- §17.** Na rysunku planu wyznaczono strefę ograniczeń w inwestowaniu związaną z odległością od lasu, na której lokalizacja budynków odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Stawki procentowe do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- §18.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) MN, MNE, MNE-US, RM i ML - 20%;
 - b) UN, ZP-UN, US, R, ZL, KDW, KDD i KDZ – 0,1 %

Dział III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

§19. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **MN.1** do **MN.12**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojeżdża i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów MN.11 i MN.12: 0,30,
 - b) dla pozostałych terenów: 0,60;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów MN.11 i MN.12: 70 %,
 - b) dla pozostałych terenów: 40 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów MN.11 i MN.12: 20 %,
 - b) dla pozostałych terenów: 40 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej, gospodarczych, garaży i wiat: 5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
- 2) geometria dachów – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach;
- 4) nakazuje się, by główne połacie dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: 20 m.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: dla terenów MN.11 i MN.12 - 1000 m², dla pozostałych terenów - 700 m². Ww. powierzchnie nie dotyczą działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) MN.1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.3 i KDZ.1;
 - 2) MN.2 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.3, KDD.4 i KDZ.1;
 - 3) MN.3 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD.2 i KDZ.1;
 - 4) MN.4 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD.2, KDD.5, KDD.6 i KDZ.1;
 - 5) MN.5 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.5, KDD.6 i KDZ.1;
 - 6) MN.6 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW.2, KDD.6, KDD.8 i KDZ.1;
 - 7) MN.7 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.4, KDD.9 i KDD.10;
 - 8) MN.8 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW.1, KDD.10 i KDD.11;
 - 9) MN.9 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.4, KDD.9, KDD.10, KDD.12 i KDZ.1;
 - 10) MN.10 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.8, KDZ.1 i KDZ.2;
 - 11) MN.11 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW.3 i KDZ.2;
 - 12) MN.12 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW.4 i KDZ.2.
6. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§20. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNE.1** i **MNE.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej, gospodarczych, garaży i wiat: 5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
- 2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe miały symetryczny kąt nachylenia;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: 20 m.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) MNE.1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDZ.1;
- 2) MNE.2 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.2.

6. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§21. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej lub usług sportu i rekreacji**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNE-US**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze, garaże i wiaty,
 - b) wolnostojące budynki rekreacji indywidualnej;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 10 m,
 - b) dla budynków rekreacji indywidualnej, gospodarczych, garaży i wiat: 5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
- 2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe miały symetryczny kąt nachylenia;
- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: 20 m.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w ust. 1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.6 i KDD.7.

5. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§22. 1. Wyznacza się **teren zabudowy zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego,

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,30;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
- 2) geometria dachów – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach;
- 4) nakazuje się, by główne połacie dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: 20 m.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w ust. 1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.13 i KDZ.2.

5. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§23. 1. Wyznacza się **teren zabudowy rekreacji indywidualnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 %.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków rekreacji indywidualnej: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych garaży i wiat: 5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
- 2) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 3) nakazuje się, by główne połacie dachowe miały symetryczny kąt nachylenia;

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- 4) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku, znajdującej się od strony frontu działki: 20 m.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1: z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDD.2.
6. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§24. 1. Wyznacza się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **US.1** do **US.3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) parkingi,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,60;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu US.1: 60 %,
 - b) dla pozostałych terenów: 40 %;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 %.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 10 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat: 5 m,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
 - 2) geometria dachów:
 - a) dla terenu US.1: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych terenów: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
 - c) nakazuje się, by główne połacie dachowe miały symetryczny kąt nachylenia.
 4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) US.1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDD.6;
 - 2) US.2 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.4 i KDD.9;
 - 3) US.3 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.1.
6. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§25. 1. Wyznacza się **tereny usług nauki**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **UN.1** do **UN.3**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne z zastrzeżeniem pkt 5,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) na terenie UN.2 możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW, przy czym, wyklucza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) na terenie UN.2 wyklucza się możliwość realizacji usług oświaty, szpitali, opieki nad dziećmi.

2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów UN.1 i UN.3: 0,60;
 - b) dla terenu UN.2: 1,20;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenów UN.1 i UN.3: 60 %,
 - b) dla terenu UN.2: 30 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) dla terenów UN.1 i UN.3: 30 %,
 - b) dla terenu UN.2: 40 %;

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów UN.1 i UN.3:
 - dla budynków usługowych: 10 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 10 m;
 - b) dla terenu UN.2:
 - dla budynków usługowych: 12 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 2) geometria dachów:
 - a) dla terenów UN.1 i UN.3: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) dla terenu UN.2: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- c) nakazuje się, by główne połączenia dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) UN.1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1 i KDD.2;
 - 2) UN.2 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.6 i KDD.13 oraz z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.8 i KDZ.2 pośrednio poprzez dojścia i dojazdy na terenie ZP-UN;
 - 3) UN.3 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.7 i KDD.13.
6. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§26. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej lub usług nauki, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-UN**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) usługi nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi publiczne,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,50;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 %;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 %.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych: 12 m,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
 - 2) geometria dachów - płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° od 45°;
 - 3) nakazuje się, by główne połączenia dachowe z wyłączeniem dachów płaskich, miały symetryczny kąt nachylenia.
4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m², przy czym powierzchnia ta nie dotyczy działek wydzielanych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, place, parkingi i wydzielanych w związku z regulacją przebiegów granic do stanu faktycznego lub w oparciu o linie

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu, o których mowa w ust. 1: z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.8, KDD.13 i KDZ.2.
6. Ustala się realizację miejsc parkingowych na zasadach określonych w §15 pkt 13, 14, 15 i 16.

§27. Wyznacza się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R.1** i **R.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty orne, sady, łąki i pastwiska;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) urządzenia melioracyjne,
 - b) dojścia i dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§28. Wyznacza się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **ZL.1** do **ZL.7**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy.

§29. 1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **KDW.1** do **KDW.4**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) drogi dla pieszych i drogi dla rowerów,
 - b) miejsca parkingowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) lokalizacja infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi KDW.1: zmienna - od 5,0 m do 5,8 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi KDW.2: 6,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi KDW.3: zmienna - od 7,1 do 7,3 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi KDW.4: 5,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§30. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **KDD.1** do **KDD.13**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) drogi dla pieszych i drogi dla rowerów,
 - b) miejsca parkingowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania:

PROJEKT wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.06.2024 r. do 19.07.2024 r.

- 1) parametry techniczne dróg zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla ustalonej klasy drogi, w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi KDD.1: zmienna - od 5,5 m do 10,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla dróg KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5, KDD.6, KDD.7, KDD.9, KDD.10 i KDD.12: 10,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi KDD.8: zmienna - od 10,3 m do 11,8 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi KDD.11: 8,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi KDD.13: zmienna - od 8,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

§31. 1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ.1** i **KDZ.2**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
 - a) drogi dla pieszych i drogi dla rowerów,
 - b) miejsca parkingowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady zagospodarowania:

- 1) parametry techniczne dróg zgodnie z parametrami określonymi w przepisach o warunkach technicznych dla dróg publicznych, odpowiednie dla ustalonej klasy drogi, w pasie terenu wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z funkcjonowaniem drogi należy umieszczać poza jezdnią drogi, przy czym ustalenie to nie dotyczy przecisków pod drogą;
- 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi KDZ.1: zmienna - od 12,0 m do 19,5 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi KDZ.2: zmienna - od 10,0 m do 13,4 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

Dział IV

Przepisy końcowe

§32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.