DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 lutego 2022 r.

Poz. 1309

Podpisany przez:
Slawomir Ryszard Parys
Data: 2022-02-03 14:13:38

UCHWAŁA NR 304/21
RADY GMINY CELESTYNÓW

z dnia 30 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel-część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 1372, 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), w związku z Uchwałą Nr 34/19 Rady Gminy Celestynów z dnia 24 stycznia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel- część B, gmina Celestynów Rada Gminy Celestynów stwierdzając, że niniejszy plan 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., uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel-część B, gmina Celestynów, zwany dalej „planem", obejmujący obszar w granicach administracyjnych miejscowości Pogorzel z wyłączeniem obszaru stanowiącego działki ewidencyjne nr 1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4, 1643/5, 1643/6, 1643/7, 1643/8, 1643/9, 1643/10, 1643/11, 1643/12, 1643/13, 1643/14, 1643/15, 1643/16, 1643/17, 1644, 1645, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony w skali 1:1000;

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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

4. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

17) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

5. W planie nie określa się, jako niedotyczących obszaru objętego planem:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

5) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

7) 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;

8) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ustawie art. 10 ust. 3a ustawy.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją obiektu budowlanego, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 12 stopni;

2) **dominancie plastycznej** - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i budowle, takie jak: pomniki, rzeźby i elementy rzeźbiarskie, krzyże, fontanny, miejsca pamięci, posągi, wodotryski i figury;

3) **głównych miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć miejsca i tereny publicznie dostępne wskazane w planie, jako ważniejsze w strukturze przestrzennej obszaru i wymagające szczególnego opracowania nawierzchni oraz elewacji budynków tworzących ich pierzeje;

4) **maksymalnej szerokości elewacji budynku** – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;

5) **miejscach i terenach publicznie dostępnych** – należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem; miejsca i tereny publicznie dostępne dzielą się na główne miejsca i tereny publicznie dostępne i lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne;

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej, linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszeń wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

8) **osi widokowej** – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;

9) **otwarciu widokowym** – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone budynkami lub innymi elementami zagospodarowania, przedstawione w płaszczyźnie poziomej o liniach zewnętrznych tworzących kąt 90 stopni, kierujących wzrok na określone wnętrze przestrzenne, wyznaczone w promieniu 50m od wierzchołka otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu;

10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć kategorie przeznaczenia terenu, które są dopuszczone na danym terenie; w planie określa się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne;

11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa budynków o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować mniej niż 70% powierzchni działki, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa budynków i lokali o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej lub jej części, stanowiącej wydzielony na rysunku planu teren, lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;

13) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym;

14) **uchwale** – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Pogorzel- część B, gmina Celestynów;

15) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale usługowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem usług uciążliwych i obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, która powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;

17) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);

18) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 2, ust.1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów technicznych;

6) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg publicznych;

7) dominanty plastyczne;

8) osie widokowe;

9) otwarcia widokowe;

10) projektowane szpalery drzew;

11) drzewo do zachowania;

12) cieki wodne do zachowania (rowy);

13) miejsce dopuszczalnej lokalizacji urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku;

14) ścieżki pieszo – rowerowe przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów;

15) granica pasa technologicznego napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, 400 kV;

16) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;

17) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej;

18) wymiarowanie linii;

19) strefa szczególnych warunków zagospodarowania.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 oraz oznaczenia na rysunku planu poza granicą obszaru planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla fragmentów obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zwanych dalej terenami.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oznaczone symbolem **MNE**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolem **MN/U**;

4) tereny usługowe oznaczone symbolem **U**;

5) tereny usługowe z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej oznaczone symbolem **U(P)**;

6) tereny usług publicznych oznaczone symbolem **UP**;

7) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem **US**;

8) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem **ZN**;

9) teren zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP**;

10) tereny lasów i zadrzewień oznaczone symbolem **ZL**;

11) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolem **WS**;

12) tereny infrastruktury technicznej- kanalizacja oznaczone symbolem **K**;

13) teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem **KK**;

14) tereny dróg rowerowych oznaczone symbolem **KDR**;

15) tereny ciągów pieszych i rowów melioracyjnych oznaczone symbolem **KP/WR**;

16) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem **KDW;**

17) tereny parkingów oznaczone symbolem **KDP**;

18) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem **KDZ**;

19) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem **KDL**;

20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD.**

3. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przeznacza się:

1) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz 400 kV;

2) gazociąg regionalny wysokiego ciśnienia DN 400 Świerk – Mory;

3) teren komunikacji kolejowej 1 KK;

4) tereny dróg publicznych: 1 KDZ, 2 KDL, 3 KDL oraz 8 KDL.

4. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznacza się:

1) tereny dróg publicznych: KDL (z wyłączeniem: 2 KDL, 3 KDL, 8 KDL) oraz KDD;

2) tereny ciągów pieszych i rowów melioracyjnych KP/WR;

3) tereny dróg rowerowych KDR;

4) teren parkingu 1 KDP;

5) tereny wód powierzchniowych WS;

6) tereny usług publicznych UP;

7) tereny usług sportu i rekreacji US;

8) tereny zieleni urządzonej ZP;

9) teren infrastruktury technicznej- kanalizacji K.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W zakresie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych kubaturowych, trwale związanych z gruntem na całym obszarze planu; ustalenie nie dotyczy wiat przystankowych;

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, na terenach MN, MNE, MN/U w odległości do 15m od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas trwania budowy;

3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenie zieleni urządzonej ZP, zieleni naturalnej ZN, ciągów pieszych i rowów melioracyjnych (KP/WR) oraz terenach lasów i zadrzewień ZL.

2. Wyznacza się projektowane szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Określa się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do terenów publicznie dostępnych i granic przyległych działek budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku planu **nieprzekraczalnych linii zabudowy**:

1) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych oraz innych budowli nadziemnych zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 2-4;

2) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków oraz innych budowli nadziemnych usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy;

3) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) ustala się, że linie zabudowy nie dotyczą:

a) podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,

b) innych budowli podziemnych, które nie wystają ponad poziom terenu, w tym garaży podziemnych, przejść podziemnych,

c) ramp, pochylni, schodów, podjazdów do budynków lub do kondygnacji podziemnych, lokalizowanych w granicach działki budowlanej,

d) altanek śmietnikowych lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) urządzeń i budowli infrastruktury technicznej i linii przesyłowych;

5) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach MN oraz MN/U, za wyjątkiem 7 MN/U;

6) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną na terenach MN, MN/U i MNE;

7) określa się zasady usytuowania zabudowy w stosunku do terenów lasów poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wynikających z przepisów technicznych:

a) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wynikającymi z przepisów technicznych, z uwzględnieniem lit. b i c, ustaleń par. 15 ust. 1 oraz przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wynikającymi z przepisów technicznych, natomiast zakazuje się ich nadbudowy i rozbudowy poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów technicznych,

c) budynki z podcieniami w parterach ustala się lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się od wewnętrznej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów technicznych;

8) określa się zasady sytuowania obiektów budowlanych z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi i ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących sytuowania obiektów budowlanych w zasięgu uciążliwości od linii elektroenergetycznych.

4. Ustala się zasady kształtowania **materiałów i kolorystyki elewacji budynków**:

1) nakazuje się stosować materiał elewacyjny w kolorach pastelowych o niskiej intensywności zabarwienia oraz białym;

2) zakazuje się stosowania tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych, za wyjątkiem budynków usługowych, dla których dopuszcza się stosowanie tynków w kolorach intensywnych i jaskrawych na maksymalnie 20% powierzchni danej elewacji;

3) dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, przylegających do siebie, nakazuje się stosować zbliżoną kolorystykę tynku, jak budynku na działce sąsiedniej, spełniającego ustalenia par. 5 ust. 1 i 2;

4) zakazuje się stosowania tynków czarnych;

5) zakazuje się stosowania przeszklenia elewacji w stopniu wyższym niż 60% całej powierzchni danej elewacji, z uwzględnieniem pkt. 6;

6) zakazuje się stosowania przeszkleń refleksyjnych, dających lustrzane odbicie otoczenia na powierzchni większej niż 15% całej powierzchni danej elewacji.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Dla terenów: zieleni urządzonej (ZP), zieleni naturalnej (ZN), lasów i zadrzewień (ZL), wód powierzchniowych (WS) oraz ciągów pieszych i rowów melioracyjnych (KP/WR) określa się następujące zasady ochrony:

1) ustala się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych roślinnością, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się nowe zalesienia na terenach lasów i zadrzewień (ZL);

3) ustala się ochronę cieków wodnych wskazanych na rysunku planu w ramach terenów wód powierzchniowych (WS) oraz ciągów pieszych i rowów melioracyjnych (KP/WR) i zachowanie jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych);

4) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych na terenach zieleni naturalnej ZN;

5) ustala się realizację szpaleru drzew na terenie 2 ZP.

2. W zakresie ochrony wód i gospodarki wodnej ustala się:

1) ochronę oraz zachowanie ciągłości i przepustowości stałych i czasowych cieków wodnych wskazanych na rysunku planu jako cieki wodne do zachowania (rowy) i zachowanie jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych i terenu komunikacji kolejowej 1 KK);

2) w miejscu krzyżowania się cieków wodnych do zachowania (rowów) z terenem komunikacji kolejowej 1 KK, drogami publicznymi (KD), drogami wewnętrznymi (KDW) i dojazdami do działek niewyznaczonymi na rysunku planu, ustala się wymóg zachowania przepustowości cieku wodnego do zachowania (rowu);

3) dopuszcza się realizację mostków i kładek pieszych nad otwartymi korytami cieków wodnych do zachowania (rowów).

3. Dla **działek budowlanych** ustala się:

1) ochronę istniejącego drzewa do zachowania, na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (11 MN) oraz obowiązek nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową i miejscami lokalizacji wjazdów;

2) nakaz stosowania urządzeń grzewczych, zgodnie z par. 13 ust. 5;

3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska (norm określonych w przepisach prawa) poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane, w szczególności zakazuje się lokalizowania: stacji paliw na całym obszarze planu oraz warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych na całym obszarze planu za wyjątkiem terenów: 3 U, 1 U(P), 2 U(P), 3 U(P).

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) obowiązek traktowania terenów usług publicznych UP, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług MN/U, jako tereny mieszkaniowo- usługowe;

4) obowiązek traktowania terenów zieleni urządzonej ZP, jako tereny rekreacyjno- wypoczynkowe.

5. Na obszarze planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

2) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, infrastruktury kolejowej, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki i gazownictwa oraz inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, w tym inwestycji polegających na remoncie i przebudowie dróg publicznych.

6. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów położonych w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej 1 KK ustala się:

1) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony terenów dróg 1 KDD, 2 KDD (pośrednio od strony terenu komunikacji kolejowej 1 KK) w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu lub potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami związane z istniejącą linią kolejową, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach określone w przepisach odrębnych, a w szczególności przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) w budynkach i lokalach położonych przy drogach 1 KDD, 2 KDD (pośrednio od strony terenu komunikacji kolejowej 1 KK) dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje biurowe, usługowe, techniczne; od strony terenu komunikacji kolejowej 1 KK należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze, chyba że zastosowane przegrody zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń;

3) ustala się wprowadzenie szpalerów drzew, w celu ochrony przed hałasem na terenach: 1 US, 15 MN, 5 MN i 5 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu.

7. W stosunku do obszarów objętych prawną formą ochrony przyrody: Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (z wydzieloną strefą urbanistyczną), Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, otuliny Mazowieckiego Parku Krajobrazowego, których granice wskazano na rysunku planu, obowiązują wszelkie ustalenia, zakazy i warunki zawarte w przepisach je ustanawiających oraz w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

8. Podlega ochronie, na mocy przepisów szczególnych wydanych na podstawie Ustawy o ochronie przyrody, pomnik przyrody- sosna pospolita, wskazany na rysunku planu; w strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się ochronę w planie drzewa wskazanego na rysunku planu jako drzewo do zachowania, na terenie 11 MN.

10. Obszar planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 7. 1. W miejscowości Pogorzel nie występują zabytki podlegające ochronie prawnej.

2. Ustala się zachowanie miejsc lokalizacji istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych, kształtujących krajobraz kulturowy miejscowości, poprzez wyznaczenie **dominant plastycznych,** oraz wyznacza się nowe miejsca lokalizacji **dominant plastycznych**, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wyznacza się **osie widokowe i otwarcia widokowe**, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zakaz lokalizowania obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych, ogrodzeń pełnych oraz tymczasowych obiektów budowlanych, w odległości od osi widokowej do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku terenów bez linii zabudowy – w odległości 15m od osi widokowej, oraz w otwarciu widokowym, przy czym ustalenie nie dotyczy dróg oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

2. Wyznacza się układ **miejsc i terenów publicznie dostępnych**, w skład którego wchodzą:

1) główne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:

a) drogi lokalne: 2 KDL, 4 KDL, 6 KDL, 7 KDL, 8 KDL,

b) drogi dojazdowe: 1 KDD,2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 8 KDD, 13 KDD, 17 KDD,

c) teren drogi wewnętrznej 13 KDW,

d) teren drogi rowerowej 3 KDR,

e) tereny zieleni urządzonej ZP;

2) lokalne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:

a) tereny pozostałych dróg publicznych KD i dróg wewnętrznych KDW niewymienionych w pkt. 1,

b) tereny dróg rowerowych 1 KDR, 2 KDR i 4 KDR,

c) tereny ciągów pieszych i rowów melioracyjnych od 1 KP/WR do 3 KP/WR,

d) teren parkingu 1 KDP,

e) ścieżki pieszo- rowerowe przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów,

f) tereny lasów i zadrzewień ZL,

g) teren komunikacji kolejowej 1 KK.

3. Ustala się na terenach wymienionych w ust. 2:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych usługowo - handlowych;

3) zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnętrznych (za wyjątkiem terenu komunikacji kolejowej 1 KK); przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury, lokalizowanych w sposób zachowujący ciągłość przejść pieszych i przejazdów.

4. Ustala się zagospodarowanie miejsc i terenów publicznie dostępnych w sposób dostępny dla wszystkich, w szczególności dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Określa się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do terenów o różnym przeznaczeniu:

1) ustala się **maksymalną wysokość zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

2) ustala się **minimalną i maksymalną intensywność zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

3) ustala się **maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) ustala się **minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej** w odniesieniu do działki budowlanej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) ustala się **maksymalną szerokość elewacji** budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących – nie więcej niż 20 m,

b) dla budynków mieszkalno- usługowych i usługowych na terenach MN/U– nie więcej niż 20m,

c) dla budynków usługowych na terenach U oraz U(P) – nie więcej niż 40 m,

d) dla pozostałych budynków – nie ogranicza się.

6) ustala się **minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych**, zgodnie z ustaleniemi szczegółowymi, przy czym ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek pomniejszonych na skutek wydzielenia dróg publicznych (KD) i dróg wewnętrznych (KDW) wyznaczonych w planie;

7) ustala się **maksymalną wysokość budowli,** niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej położonej najbliżej budowli do najwyższego punktu budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla maksymalnej wysokości zabudowy;

8) ustala się maksymalną wysokość budowli, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej położonej najbliżej budowli do najwyższego punktu budowli, na terenach, dla których nie określono maksymalnej wysokości zabudowy, wynoszącą 15 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej a dla budowli z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach 1 K, 1 ZP, 8 KDL, 1 US i 1 KK - 45 m;

9) ustala się maksymalną **wysokość obiektów małej architektury,** mierzoną od poziomu terenu przy obiekcie małej architektury do najwyższego punktu tego obiektu, wynoszącą 5 m.

2. Ustala się zasady **kształtowania i pokrycia dachów**:

1) dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej ustala się nakaz stosowania dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° albo dachów płaskich i stropodachów;

2) dla pozostałych obiektów budowlanych, nie wymienionych w pkt. 1, ustala się nakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów albo dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°;

3) nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek, za wyjątkiem budynków garażowych;

4) ustala się ograniczenie kolorystyki pokrycia dachów spadzistych do odcieni czerwieni, brązów, szarości oraz ciemnej zieleni.

3. Wyznacza się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami par. 5 ust. 3.

Rozdział 8.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych w obszarze planu:

1) ustala się minimalne powierzchnie wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MNE – 800 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach MN – 700 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i zabudowy mieszkaniowo- usługowej (jednorodzinnej) na terenach MN/U –700 m^2,

d) dla zabudowy usługowej na terenach U - 700m^2,

e) dla zabudowy na terenach U(P) - 1000 m^2,

f) dla zabudowy na terenie US - 3000 m^2,

g) pod obiekty infrastruktury technicznej – 4 m^2,

h) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-g, z uwzględnieniem ust. 3 – 700 m^2,

i) pod obiekty infrastruktury technicznej – 4 m^2;

2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału:

a) pod obiekty infrastruktury technicznej – nie mniej niż 1 m,

b) dla pozostałych terenów z uwzględnieniem ust. 3, niewymienionych w lit. a – nie mniej niż 20 m;

3) ustala się kąt granicy działki w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD) lub drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;

4) ustala się kąt położenia przynajmniej jednej granicy działki narożnej w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD) lub drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90 stopni, z dopuszczalnym odchyleniem o 10 stopni.

3. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do terenów lasów i zadrzewień (ZL).

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:

1) ustala się układ dróg publicznych obejmujący tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;

2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz dopuszcza się zachowanie istniejących i realizację innych, nie oznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m oraz dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyznacza się tereny dróg rowerowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;

4) wyznacza się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem KDP;

5) ustala się granice pasa drogowego terenów komunikacji określonych w pkt. 1 wyznaczone przez linie rozgraniczające oraz klasyfikację funkcjonalną dróg, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na obszarze planu:

1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzą:

a) droga zbiorcza 1 KDZ,

b) drogi lokalne od 1 KDL do 9 KDL,

c) drogi dojazdowe od 1 KDD do 28 KDD,

d) tereny dróg wewnętrznych od 1 KDW do 13 KDW, przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenu drogi wewnętrznej dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach,

e) teren parkingu 1 KDP,

f) tereny dróg rowerowych 3 KDR, 4 KDR- dojazdy do działek;

2) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez drogi: 1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 9 KDL, 4 KDL, 5 KDL, 7 KDL, 8 KDL, 6 KDD, 18 KDD i 26 KDD.

3. Wyznacza się ścieżki pieszo- rowerowe przebiegające w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu, dla których:

1) ustala się wydzielenie ścieżek pieszo- rowerowych w sposób umożliwiający przejście piesze i przejazd rowerem pomiędzy miejscami i przestrzeniami publicznie dostępnymi – zgodnie z rysunkiem planu,

2) ustala się minimalną szerokość ścieżki pieszo- rowerowej wynoszącą 4 m,

3) zakazuje się ogrodzenia ścieżki pieszo- rowerowej od strony miejsc i przestrzeni publicznie dostępnych, do których dochodzi oraz realizacji ogrodzeń wewnętrznych i obiektów małej architektury w sposób kolidujący z zachowaniem ciągłości ścieżek pieszo- rowerowych,

4) ustala się realizację ścieżek pieszo- rowerowych na terenach lasów i zadrzewień ZL wyłącznie z nawierzchnią gruntową.

4. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej na obszarze planu:

1) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających dróg: 1 KDZ, 1 KDD, 2 KDD, zachodniej części 4 KDD, drogach rowerowych KDR oraz w ramach ścieżek pieszo- rowerowych przebiegających w liniach rozgraniczających innych terenów;

2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w liniach rozgraniczających pozostałych dróg (KD) nie wyszczególnionych w pkt. 1 oraz w drogach wewnętrznych (KDW).

5. Ustala się obsługę terenu objętego planem komunikacją autobusową i kolejową.

§ 12. 1. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

1) ustala się dla zaspokojenia potrzeb parkingowych lokalizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania na terenach dróg publicznych KD, terenie drogi wewnętrznej 8 KDW oraz na terenie komunikacji kolejowej 1 KK;

3) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania dla samochodów na wyznaczonych w planie terenach zieleni urządzonej ZP;

4) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych lub w formie garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, z uwzględnieniem pkt. 5;

5) na terenach MN, MNE, MN/U, 3 U dopuszcza się ponadto realizację garaży w formie:

a) budynków garażowych o nie więcej niż 2 miejscach do parkowania,

b) wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca do parkowania, bez ścian osłonowych;

6) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych (KD) ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach prawa;

7) ustala się realizację ogólnodostępnych miejsc do parkowania na terenie parkingu 1 KDP.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe (dla samochodów) realizowane dla nowej zabudowy, rozbudowywanej lub nadbudowywanej części budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. / 1 lokal mieszkalny;

2) biura i urzędy – 25 m.p. / 1000m^2 p.uż.;

3) usługi i handel - 2 m.p./100m^2 p.uż., jednak nie mniej niż 1 m.p. na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50m^2;

4) usługi zdrowia i pomocy społecznej – nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m^2 p.uż. budynków lub pomieszczeń;

5) usługi z zakresu: sportu i rekreacji, kultury – nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m^2 p.uż. budynków lub pomieszczeń, a dla usług z zakresu sportu i rekreacji oraz kultury bez lokalizacji budynków - nie mniej niż 2 m.p. na 1000 m^2 powierzchni działki;

6) zakłady produkcyjne – 30 m.p./ 100 zatrudnionych na zmianie;

7) przedszkola, żłobki - min. 10 m.p./100 dzieci;

8) warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe – 1m.p./ 1 stanowisko;

9) usługi gastronomii - 20 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy prawa stanowione względem poszczególnych sieci, oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

1) ustala się pełną obsługę w oparciu o zbiorcze systemy infrastruktury technicznej;

2) ustala się lokalizowanie projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD), dróg wewnętrznych (KDW) z uwzględnieniem ust. 1 pkt 3 oraz na terenie zieleni urządzonej 1 ZP;

3) dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych (KDW) i dróg publicznych (KD)- na terenach innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku planu oraz na działkach, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień ZL oraz użytków leśnych na pozostałych terenach i w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych (tunelach wieloprzewodowych) oraz wykonywanie przewiertów na potrzeby infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę i sieci wodociągowej:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi ze zbiorczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz wykonywanie ujęć wód podziemnych na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, obiektów związanych z bezpieczeństwem państwa i obiektów użyteczności publicznej oraz jako zabezpieczenie przeciwpożarowe, oraz do celów gospodarczych i technologicznych;

3) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody do czasu wykonania zbiorczej sieci wodociągowej;

4) ustala się, aby nowo budowane sieci wodociągowe miały średnicę nie mniejszą niż 63 mm;

5) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci wodociągowej z układem zewnętrznym poprzez przewody wodociągowe zlokalizowane w drogach i terenach przylegających do dróg 2 KDL oraz 8 KDL.

3. W zakresie odprowadzania ścieków i sieci kanalizacyjnej:

1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) dopuszcza się realizację indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych (nowych zbiorników bezodpływowych) do czasu powstania sieci kanalizacji i stworzenia warunków technicznych umożliwiających przyłączenie się do sieci;

3) ustala się, aby nowo budowane sieci kanalizacyjne miały średnicę nie mniejszą niż 90 mm;

4) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci kanalizacyjnej z układem zewnętrznym poprzez kanały sanitarne zlokalizowane w drogach: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD oraz 4 KDD;

5) dopuszcza się realizowanie przepompowni ścieków komunalnych na całym obszarze planu za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL).

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi na własnym, nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednie, ze wskazaniem wykorzystania wód deszczowych do celów gospodarczych;

2) ścieki opadowe i roztopowe z jezdni, parkingów i powierzchni o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie

z obowiązującymi przepisami, należy oczyścić przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z przepisami prawa;

3) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg publicznych – odprowadzane powierzchniowo do przydrożnych rowów, w sposób dotychczasowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych wód deszczowych.

5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) docelowo ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem pkt. 2-3;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej;

3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

1) docelowo ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz płynny w przypadku braku dostępu do sieci gazowej;

3) ustala się przewody o minimalnych śr. 25 mm w drogach: 2 KDL, 8 KDL , 4 KDL, 6 KDL, 7 KDL jako bazowe źródło zasilania gazem;

4) ustala się zachowanie oraz dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 5,5 MPa relacji Mory- Wola Karczewska.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;

2) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych o mocy poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;

3) dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z alternatywnych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących stacji transformatorowych wolno stojących;

5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nN na obszarze planu, za wyjątkiem terenów lasów i zadrzewień (ZL), jako wbudowanych w obiekty budowlane kubaturowe, podziemnych, słupowych oraz stacji transformatorowych budowanych w formie słupów ogłoszeniowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

6) dopuszcza się budowę nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo- rozdzielczych WN/SN i SN/nN w granicach pasa technologicznego istniejącej linii elektroenergetycznej WN;

7) zakazuje się lokalizowania na obszarze planu nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących nieskablowanych linii elektroenergetycznych oraz oświetlenia dróg na istniejących liniach napowietrznych;

8) dopuszcza się skablowanie wszystkich istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

9) dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia wyłącznie jako kablowych, przy czym ustalenie nie dotyczy odbudowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji i remontu istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 400 kV relacji Miłosna- Kozienice oraz istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV w granicach pasów technologicznych;

10) ustala się budowę nowych i rozbudowę oraz modernizację istniejących linii średniego lub niskiego napięcia wyłącznie jako kablowych, przy czym ustalenie nie dotyczy istniejących linii średniego lub

niskiego napięcia, w których modernizacji ulega tylko określony odcinek, tylko w przypadkach, gdy nie ma możliwości technicznych skablowania danego odcinka;

11) ustala się zasadę pełnego pokrycia zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na obszarze planu, na potrzeby oświetlenia terenów i obiektów oraz zasilania urządzeń niezbędnych do funkcjonowania zabudowy;

12) ustala się powiązanie obszaru planu w zakresie sieci elektroenergetycznych z układem zewnętrznym poprzez istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia zlokalizowane wzdłuż terenu komunikacji kolejowej 1 KK i w północnej części obszaru planu na fragmencie dróg 6 KDL i 13 KDD, a dalej w kierunku wschodnim oraz poprzez kolejową sieć zasilająco- rozdzielczą;

13) zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z nowych lub istniejących sieci i obiektów budowlanych telekomunikacyjnych;

2) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych.

9. W zakresie urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) ustala się obowiązek wkomponowania masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu.

10. 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 działce, na której są wytwarzane, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Dopuszcza się przebudowę budynków istniejących, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

Rozdział 12.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

§ 15. 1. Dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów lasów i zadrzewień (ZL) ustala się nakaz zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z przepisów technicznych, przy czym dopuszcza się odstępstwa, zgodnie z przepisami odrębnymi, i usytuowanie zabudowy w odległości bliższej od granicy lasu, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy szczególnych warunków zagospodarowania, z uwzględnieniem przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony przeciwpożarowej.

2. Wyznacza się zasięg pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości po 19 m w obydwie strony linii, licząc od osi linii. W pasie technologicznym linii:

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;

3) zasady wykorzystania terenu oraz wznoszenia budynków, niewymienionych w pkt. 1, określają przepisy prawa oraz normy dotyczące projektowania linii elektroenergetycznych.

3. Wyznacza się zasięg pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV, o szerokości po 40 m w obydwie strony linii licząc od osi linii. W pasie technologicznym linii:

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;

3) zasady wykorzystania terenu oraz wznoszenia budynków, niewymienionych w pkt. 1, określają przepisy odrębne oraz normy dotyczące projektowania linii elektroenergetycznych.

4. Wyznacza się zasięg strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 wynoszącej 15 m po obu stronach osi przewodu, dla której zasady wykorzystania terenu określają przepisy odrębne.

5. Dla części terenów: 6 ZL, 7 ZL, 1 US, 3 ZN, 5 MN/U, 2 ZL, 18 ZL, 19 ZL, 13 ZN, 2 WS oraz terenów dróg publicznych: 1 KDZ, 2 KDL, 8 KDL, 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Części terenów 11 ZN, 13 ZL, 14 ZL, 15 ZL, 21 MNE, 26 MNE są położone w granicy potencjalnego oddziaływania wysypiska odpadów w Otwocku, oznaczonej na rysunku planu.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 MN** do **16 MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków mieszkalnych wolnostojących;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej: -dla terenów 1 MN- 16 MN- 0,6,

- dla terenu 5 MN- 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenów 1 MN- 16 MN – 0,4,

- dla terenu 5 MN- 0,3,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m, przy czym maksymalna wysokości garaży wolno stojących i budynków gospodarczych- 5 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 12 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów 1 MN- 16 MN – 40%,

- dla terenu 5 MN- 60%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – 20 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

l) ustala się zachowanie ciągłości i przepustowości cieku wodnego (rowu) na terenach: 4 MN, 8 MN, 12 MN, 14 MN,

m) szpalery drzew na terenach 15 MN i 5 MN, zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV dla terenu 7 MN, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

e) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania dla terenów: 13 MN, 14 MN i 15 MN, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 17. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 MNE** do **28 MNE** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej w formie budynków mieszkalnych wolnostojących;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej - 0,5,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 0,3,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, przy czym maksymalna wysokości garaży wolno stojących i budynków gospodarczych- 5 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 10 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów 1 MNE- 25 MNE – 60%,

- dla terenów 26 MNE - 28 MNE- 70%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – 20 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

l) ustala się zachowanie ciągłości i przepustowości cieku wodnego (rowu) na terenach: 8 MNE, 9 MNE, 10 MNE, 17 MNE, 18 MNE, 20 MNE, 23 MNE;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV dla terenów: 27 MNE, 26 MNE, 17 MNE, 18 MNE, 13 MNE, 12 MNE, 11 MNE, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

e) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia dla terenów: 11 MNE, 12 MNE, 17 MNE, 26 MNE, 27 MNE, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 4,

f) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania dla terenów: 22 MNE i 28 MNE, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 18. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 MN/U** do **9 MN/U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,8,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,4,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenów od 1 MN/U do 6 MN/U i 9 MN/U – 12 m,

- dla terenów 7 MN/U, 8 MN/U – 10 m, przy czym maksymalna wysokości garaży wolno stojących i budynków gospodarczych- 5 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli:

- dla terenów od 1 MN/U do 6 MN/U i 9 MN/U – 12 m,

- dla terenów 7 MN/U, 8 MN/U – 10 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 40%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – 20 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

l) ustala się zachowanie ciągłości i przepustowości cieku wodnego (rowu) na terenie 3 MN/U,

m) szpalery drzew na terenie 5 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV dla terenów: 5 MN/U, 7 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

e) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania dla terenów: 5 MN/U, 6 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1,

f) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej dla terenu 5 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust.5;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 19. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 U** do **3 U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny usługowe:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

b) dopuszcza się lokalizowanie funkcji innych niż wymienione w lit. a pod warunkiem, że będą one stanowić nie więcej niż 5% powierzchni użytkowej budynku;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- dla terenów 1 U, 2 U – 0,75,

- dla terenu 3 U – 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla terenów 1 U, 2 U – 0,25,

- dla terenu 3 U - 0,5,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla terenów 1 U, 2 U – 10 m,

- dla terenu 3 U – 8 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli:

- dla terenów 1 U, 2 U – 10 m,

- dla terenu 3 U – 8 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków:

- dla terenów 1 U, 2 U – 20 m,

- dla terenu 3 U – 40 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

l) ustala się zachowanie przebiegu cieków wodnych (rowów),

m) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących i budynków gospodarczych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii 400 kV dla terenu 3 U, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

e) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia dla terenu 3 U, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 4;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 20. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 U(P)** do **4 U(P)** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty produkcyjne i magazyny,

c) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami komunalnymi, w tym składowania, sortowania i przetwarzania odpadów;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 0,5,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli- 10 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – 40 m,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem **1 UP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu: oświaty– przedszkola, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, żłobki, kluby dziecięce, placówki w zakresie wspierania rodziny i pieczy zastępczej, usługi kultury, sportu i rekreacji,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 1,0,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 0,5,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 12 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

f) maksymalna wysokość budowli – 12 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 30%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach ulicy 4 KDL;

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu – wg par. 14.

§ 22. Na terenie oznaczonym symbolem **1 US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,1,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 0,1,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 6 m,

e) maksymalna wysokość budowli – 20 m, przy czym dla budowli z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej 45 m,

f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 25%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 3000 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2,

l) ustala się realizację ścieżki pieszo- rowerowej przebiegającej w liniach rozgraniczających innych terenów, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 11 ust. 3,

m) szpalery drzew zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

d) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust.5,

e) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem **1 K** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej- kanalizacja:

a) przeznaczenie podstawowe: sieci i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej, przepompownia ścieków,

b) przeznaczenie dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, niewymienione w lit. a,

c) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z przeznaczeniem wskazanym w lit. a i b;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej- 0,3,

b) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 0,3,

d) maksymalna wysokość zabudowy- 8 m,

e) maksymalna wysokość budowli – 8 m, przy czym dla budowli z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej- 45 m,

f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 40%,

h) maksymalna szerokość elewacji budynków – nie ogranicza się,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m^2,

j) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 9 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10,

d) zasięg strefy szczególnych warunków zagospodarowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 1;

4) zasady obsługi terenu:

a) miejsca do parkowania – wg par. 12,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 24. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 KP/WR** do **3 KP/WR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszych i rowów melioracyjnych:

a) przeznaczenie podstawowe: cieki wodne (rowy), komunikacja piesza,

b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona,

c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, kładek, przejść i przejazdów,

d) dopuszcza się dojazdy do działek położnych przylegle do terenów ciągów pieszych i rowów meiloracyjnych;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

b) ustala się zachowanie ciągłości i przepustowości cieku wodnego (rowu),

c) ustala się realizację ciągu pieszego,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

e) maksymalna wysokość budowli – 15 m,

f) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

g) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 6;

4) zasady obsługi terenu:

a) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami **1 ZP**, **2 ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni urządzonej:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w szczególności dopuszcza się lokalizację skweru, zieleńca,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi z zakresu: sportu, rekreacji i kultury bez lokalizacji zabudowy, przy czym powierzchnia zajęta przez usługi nie może przekraczać 30% powierzchni terenu,
- komunikacja piesza,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na terenie 1 ZP;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji zabudowy, za wyjątkiem zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną lokalizowanej na terenie 1 ZP,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

c) maksymalna wysokość budowli – 15 m, przy czym dla budowli z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej na terenie 1 ZP – 45 m,

d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

e) ustala się zachowanie ciągłości i przepustowości cieku wodnego (rowu) na terenie 2 ZP,

f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5,

g) szpalery drzew na terenie 2 ZP, zgodnie z rysunkiem planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, wg par. 7,

c) dopuszcza się zagospodarowanie i uporządkowanie terenu poprzez wydzielenie wewnętrznych placyków, wprowadzenie obiektów małej architektury, takich jak: murki, ławki, latarnie, posadzki, dopuszcza się lokalizację placu zabaw,

d) dopuszcza się lokalizację wolnostojącej stacji transformatorowej na terenie 1 ZP,

e) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 6;

4) zasady obsługi terenu:

a) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania,

b) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 26. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 ZN** do **15 ZN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny otwarte trwałych użytków zielonych i wód płynących, w tym: łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia, niewielkie enklawy leśne, nieużytki, tereny rolne, cieki wodne,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja sieci i urządzeń oraz budowli infrastruktury technicznej, jeśli wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną,
- ciągi spacerowe i ścieżki rowerowe,
- ekstensywne użytkowanie rolnicze bez prawa zabudowy,

- realizacja zbiorników retencyjnych;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się realizacji zabudowy i innych budowli, niewymienionych w pkt. 1,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej- 90%,

c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

d) ustala się zachowanie ciągłości i przepustowości cieku wodnego (rowu) na terenach 5 ZN, 7 ZN,

e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – wg par. 5;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej dla terenów: 3 ZN i 13 ZN, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust.5,

c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV dla terenów: 3 ZN – 5 ZN, 11 ZN, 12 ZN, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

d) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia dla terenów: 3 ZN – 5 ZN, 11 ZN, 12 ZN, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 4;

4) zasady obsługi terenu:

a) zakazuje się lokalizowania miejsc do parkowania,

b) infrastruktura techniczna– wg par. 13;

5) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 27. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 ZL** do **21 ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny lasów oraz zadrzewień i zakrzewień;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

b) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,

c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury związanych z gospodarką leśną - 5 m,

d) maksymalna wysokość budowli związanych z gospodarką leśną - 15 m,

e) ustala się zachowanie ciągłości i przepustowości cieku wodnego (rowu) na terenie 4 ZL, 12 ZL,

f) dopuszcza się nowe zalesienia,

g) ustala się realizację ścieżki pieszo- rowerowej przebiegającej w liniach rozgraniczających innych terenów (na terenach: 6 ZL oraz 7 ZL), zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 11 ust. 3,

h) dopuszcza się na terenie 6 ZL, na polanie śródleśnej wzdłuż ścieżki pieszo- rowerowej przebiegającej w liniach rozgraniczających innych terenów, w miejscu dopuszczalnej lokalizacji urządzeń z zakresu rekrecji i wypoczynku wyznaczonym na rysunku planu, lokalizację urządzeń z zakresu rekreacji i wypoczynku (bez lokalizowania zabudowy),

i) ustala się ochronę wydm na terenach: 10 ZL, 12 ZL, 21 ZL- zakazuje się niszczenia wydm, a w szczególności: zmiany rzeźby terenu, pozyskiwania piasku i niszczenia szaty roślinnej,

j) ustala się ochronę terenów bagiennych (teren 21 ZL wzdłuż drogi 1 KDL) - zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz niszczenia szaty roślinnej,

k) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 6,

c) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej dla terenów 2 ZL, 6 ZL, 7 ZL, 18 ZL i 19 ZL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust.5,

d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV dla terenów: 3 ZL, 4 ZL, 13 ZL, 14 ZL zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

e) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia dla terenu 13 ZL, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 4;

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 28. Na terenach oznaczonych symbolami od **1 WS** do **6 WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych:

a) przeznaczenie podstawowe: cieki wodne – Kanał Południowy (Struga Pogorzelska),

b) przeznaczenie dopuszczalne: tereny trwałych użytków zielonych,niewielkie enklawy leśne, nieużytki,

c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, kładek, przejść i przejazdów;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zachowanie cieku wodnego,

b) zakazuje się niszczenia, usuwania i zmiany elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu,

c) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV na terenie 6 WS, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

c) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia na terenie 6 WS, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 4,

d) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej dla terenu 2 WS, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust.5;

4) nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 29. Na terenie drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **1 KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:droga publiczna klasy zbiorczej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – 20,0m i 25,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego,

c) maksymalna wysokość budowli – 15 m,

d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust.5,

d) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 2;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 30. Na terenach dróg lokalnych oznaczonych symbolami od **1 KDL** do **9 KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1 KDL - 10m (część w obszarze planu) – 12,0m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
- dla terenu 2 KDL - 12m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz z poszerzeniem do 38,0m w rejonie przejazdu kolejowego,
- dla terenu 3 KDL – 12m,
- dla terenów 4 KDL i 5 KDL stała, zgodnie z rysunkiem planu - 12,0m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenu 6 KDL zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: 12,0m – 13,5m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenu 7 KDL zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m – 15,5m,
- dla terenu 8 KDL zmienna, zgodnie z rysunkiem planu: 12,0m- 14,5m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z 2 KDL do 31,5m,
- dla terenu 9 KDL zmienna – do 7,5m (część w obszarze planu),

b) maksymalna wysokość budowli – 15 m, a dla budowli z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej na terenie 8 KDL – 45 m,

c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia na terenach: 1 KDL, 4 KDL, 7 KDL, 8 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 4;

d) otwarcie widokowe na terenie 2 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

e) osie widokowe na terenach: 2 KDL, 4 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

f) dominanta plastyczna na terenie 2 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 2,

g) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej dla terenów: 2 KDL, 8 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust.5,

h) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV na terenach: 4 KDL, 7 KDL, 8 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 31. Na terenach dróg dojazdowych oznaczonych symbolami od **1 KDD** do **28 KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1 KDD - 10,0m, 15,5m,

- dla terenu 2 KDD zmienna – od 10,0m do 25,0m,

- dla terenu 3 KDD zmienna – od 11,0m do 15,5m,

- dla terenów 4 KDD i 6 KDD– 10,0m, 12,0m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

- dla terenów: 5 KDD, 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD, 19 KDD, 20 KDD, 21 KDD, 22 KDD, 23 KDD, 24 KDD, 25 KDD, 27 KDD i 28 KDD stała - 10,0 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- dla terenu 11 KDD zmienna – od 10,0m do 19,5m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

- dla terenu 26 KDD – 6,0m (w granicach obszaru planu),

b) maksymalna wysokość budowli – 15 m,

c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

d) ustala się prowadzenie ruchu rowerowego w terenach: 1 KDD, 2 KDD i 4 KDD (w zachodniej części terenu, wzdłuż terenu 1 KK);

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej dla terenów: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 15 ust. 5,

d) otwarcie widokowe na terenach: 2 KDD, 13 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 3,

e) dominanta plastyczna na tereie 2 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 2,

f) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV na terenach: 6 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 22 KDD, 28 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

g) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia na terenach: 6 KDD, 14 KDD, 22 KDD i 28 KDD, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 4;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 32. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od **1 KDW** do **13 KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- dla terenu 1 KDW – 6,0m z lokalnym zawężeniem do 4,0m,

- dla terenów: 2 KDW, 5 KDW, 9 KDW, 10 KDW stała – 6,0m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenu 4 KDW– 7,0m z placem do zawracania o wymiarach 15,0m x 20,0m,
- dla terenu 8 KDW– 6,0m, 10,5m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- dla terenów 3 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 11 KDW i 12 KDW - 8,0m z placem do zawracania o wymiarach 20,0m x 20,0m,
- dla terenu 13 KDW zmienna – od 6,0 mdo 8,5 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) maksymalna wysokość budowli – 15 m,

c) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

e) zapewnienie dojść i dojazdów do działek położonych przy drodze wewnętrznej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) dominanta plastyczna na terenie 13 KDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 2;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 33. Na terenach dróg rowerowych oznaczonych symbolami od **1 KDR** do **4 KDR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: drogi rowerowe,

b) dopuszcza się komunikację kołową na terenach 3 KDR i 4 KDR - dojazdy do działek zlokalizowanych przy drogach rowerowych;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu 1 KDR – 4,0m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- dla terenu 2 KDR – 3,0m i 6,0m,
- dla terenów 3 KDR i 4 KDR stała – 6m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) ustala się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i kołowego,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

d) maksymalna wysokość budowli – 15 m,

e) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 34. Na terenie oznaczonym symbolem **1 KDP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: tereny parkingów:

a) przeznaczenie podstawowe: komunikacja kołowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- infrastruktura techniczna – sieci i urządzenia uzbrojenia inżynieryjnego,

- komunikacja piesza;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zagospodarowanie terenu w formie parkingu terenowego,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

c) maksymalna wysokość budowli – 15 m,

d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8,

c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 35. Na terenie oznaczonym symbolem **1 KK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej:

a) przeznaczenie podstawowe: linie kolejowe, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej,

b) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne i parkingi na potrzeby obsługi kolei, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przejazdy przez teren kolejowy łączące drogi publiczne;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zapewnienie powiązania komunikacyjnego dróg publicznych 1 KDZ i 2 KDL przez teren komunikacji kolejowej (fragment przejazdu w obszarze planu),

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%,

c) maksymalna wysokość budowli – 45 m,

d) maksymalna wysokość obiektów małej architektury- 5 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 6,

b) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 8 ust. 2- 6,

c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 15 ust. 2;

4) infrastruktura techniczna, wg par. 13;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 15.
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 36. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, odpowiednio:

1) dla terenów: zieleni urządzonej ZP, zieleni naturalnej ZN, wód powierzchniowych WS oraz lasów i zadrzewień ZL – 0,1%;

2) dla terenów: komunikacji kolejowej KK, komunikacji publicznej KD, dróg wewnętrznych KDW, ciągów pieszych i rowów melioracyjnych KP/WR, dróg rowerowych KDR oraz parkingów KDP – 0,1%;

3) dla terenów usług publicznych UP oraz usług sportu i rekreacji US – 0,1%;

4) dla terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji K – 0,1%;

5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, MNE– 15%;

6) dla terenów MN/U – 20%;

7) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 - 6 – 25%.

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Celestynów.

§ 38. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu Gminy Celestynów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

Romuald Ziętala

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI POGORZEL- CZĘŚĆ B, GMINA CELESTYNÓW

SKALA 1:1000
Zalącznik Nr 1 do Uchwały

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 304/21

Rady Gminy Celestynów
z dnia 30.11.2021 r.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Pogorzel – część B

wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Celestynów w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Celestynów do uchwały nr 304/21 z dnia 30.11.2021 r.		Uzasadnienie rozstrzygnięcia
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
1.	Uwaga złożona dwukrotnie: - w wersji papierowej 24.05.2021 - w wersji elektronicz	Osoba fizyczna	Prośba o zmianę przeznaczenia części działki numer 157, od strony ul. Polnej, jako tereny na których można wybudować budynek rekreacyjny, gospodarczy bądź jednorodzinny. Propozycja oznaczenia jako lasy z dopuszczeniem zabudowy, z zaznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od ulicy Polnej, w celu uniknięcia budowania na przestrzeni lasu.	Nr działki 157	15 ZL	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Celestynów, działka ew. nr 157 w całości jest położona na obszarze lasów i zadrzewień oznaczonym symbolem ZL, na których dopuszczona jest wyłącznie przebudowa, rozbudowa i odbudowa istniejących obiektów budowlanych. Projekt planu musi być zgodny z zapisami Studium, stąd nie ma możliwości dopuszczenia zabudowy na dz. ew. nr 157.

	nej (e-mail) 24.05.2021		Uzasadnienie: Działka od strony ul. Polnej ma oznaczenie RV, działka rolna. Działka ta w niedalekiej przyszłości ma być przeznaczona pod działkę rekreacyjną bądź budowę małego domu jednorodzinnego. Przez działkę, od strony ul. Polnej przebiegają wszystkie wymagane media. Propozycja oddania bezkosztowo na rzecz Gminy części działki która jest przeznaczona na budowę drogi, pod warunkiem wpisania w plan miejscowy możliwości postawienia zabudowy rekreacyjnej, gospodarczej bądź jednorodzinnej.						
2.	31.05.2021	Osoba fizyczna	W przedłożonym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Pogorzeli ma nastąpić poszerzenie ulic Kolejowej i Uroczej do 10 metrów. Jesteśmy właścicielami działki nr. 180/3, która leży u zbiegu tych ulic. Poszerzenie tych dróg spowoduje sporą utratę powierzchni naszej działki. W związku z powyższym wnioskujemy o poszerzenie ulicy Kolejowej do max. 8 metrów, a ulicę Uroczą o pozostawienie bez zmian.	Nr. działki 180/3	20 KDD, 10 KDD, 2 MNE	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Dz. ew. nr 180/3 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy.

3.	07.06.2021	Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych ul. Sułkowskiego 11 05-400 Otwock	Teren oznaczony na rysunku planu jako 2 UP, zgodnie z Planem ochrony położony jest w strefie krajobrazu naturalnego o najwyższych rygorach ochronnych (Strefa N) oraz znajduje się w bliskim sąsiedztwie cieku wodnego – Pogorzelskiej Strugi. Przeznaczenie podstawowe tego terenu to usługi publiczne. Działka, na której znajduje się to przeznaczenie (nr ew. 1354) niemal w całości znajduje się w odległości mniejszej niż 100 m od wspomnianego cieku wodnego. Ponadto w § 21 ust. 2 pkt. 2 części tekstowej planu wymieniono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Z przytoczonych w nim wskaźników wynika, że na terenie tym przewiduje się zabudowę. Wskazano, że maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej wynosi 0,6 a minimalna – 0,01. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej wynosi zaledwie 25%. Uważamy, że teren ten powinien być przeznaczony np. pod tereny zieleni urządzonej, co wskazano jako przeznaczenie dopuszczalne ale nie podstawowe. Jednocześnie informujemy, że część obszaru znajdującego się w granicach projektu planu leży na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nad którym bezpośredni nadzór sprawuje Marszałek Województwa Mazowieckiego – Departament Polityki Ekologicznej, Geologii i Łowiectwa.		2 UP	Nieuwzględniona w części		Nieuwzględniona	Nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia na teren zieleni urządzonej. Zmieniono przeznaczenie terenu z terenu usług publicznych, na którym dopuszczony był szeroki wachlarz usług na teren usług sportu i rekreacji US, zgodny z obecnym sposobem wykorzystania terenu (na działce znajduje się boisko sportowe). Jako przeznaczenie dopuszczalne pozostawiono tereny zieleni urządzonej. W południowej części terenu dopuszczono realizację niewielkiego obiektu uzupełniającego funkcję podstawową (szatnie, sanitariaty dla potrzeb usług sportu). Przyjęto maksymalną intensywność zabudowy na działce budowlanej 0,1 a minimalną – 0,01.

4.	07.06.2021	Osoba fizyczna	Ulica Piękna w części biegnącej między terenami zabudowy mieszkaniowej (10 MN i 11 MN) oznaczona jest jako droga wewnętrzna (13 KDW). Natomiast na obszarze zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (6 MNE i 7 MNE) jako droga dojazdowa (8 KDD). Szerokości w liniach rozgraniczających dla 13 KDW została określona na 6 do 8,5 m (par. 31 ust. 2 pkt. a, ostatnia pozycja), natomiast dla 8 KDD na 10 m. (par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta). Ulica Piękna w swoim wschodnim fragmencie oznaczona jako 8 KDD, biegnie wyłącznie między terenami zabudowy ekstensywnej i nie prowadzi do żadnego terenu o większej intensywności użytkowania. Jedynie zachodnia część ul. Pięknej, w pobliżu skrzyżowania z ul. Główną, prowadzi przez tereny o większej intensywności zabudowy. Nadanie wschodniej części ul. Pięknej klasy KDD i wyznaczeniem szerokości w liniach rozgraniczających 10 m – patrz par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta - jest oczywistym i nieuzasadnionym przewymiarowaniem. Tym bardziej, że zachodni, bardziej eksploatowany odcinek tej ulicy na klasę KDW z szerokością w liniach rozgraniczających wynoszącą 6m.	Działka nr. 160	8 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Dz. ew. nr 160 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy. Południowa część ulicy Pięknej przechodzi przez tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie ma możliwości jej poszerzenia do 10m, dlatego w projekcie planu została wyznaczona jako droga wewnętrzna KDW, a więc nie zalicza się do dróg publicznych. Tereny 1, 2 MNE oraz 6, 7 MNE mogą zostać również intensywnie zagospodarowane, gdyż minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej dla terenów MNE jest tylko o 100m2 większa niż dla terenów MN, dlatego należy zarezerwować teren pod prawidłowej szerokości drogę publiczną.
5.	07.06.2021	Osoba fizyczna	W nawiązaniu do wyłożonego planu zagospodarowania terenu, a co za tym idzie, poszerzenie istniejących dróg lokalnych, nie wyrażam zgodny na tak	437/1, 437/3	16 MNE, 14 KDD, 25 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury

			drastyczną ich zmianę. Wprowadzenie tak szerokich dróg - 12m i 10 m na zagospodarowanych i ogrodzonych posesjach jest niemożliwe i kosztowne. Istnieją na terenie wsi Pogorzel działki narożne, w tym moja o nr. 437/1 i 437/3 obręb Pogorzel, które wobec planowanego poszerzenia pasa drogi zostaną okrojone z dwóch stron. Po przeprowadzeniu tak szerokich pasów drogowych zostaną uszczuplone na długości ok. 132 mb. Jest to dla mnie, jako właściciela ww. nieruchomości nie do zaakceptowania mając na uwadze ceny nieruchomości drożejące z roku na rok. Działki budowlane są często wyceniane i sprzedawane w Pogorzeli w cenie powyżej 180 zł za m^2. Nie pozwolę na uszczuplenie mojego majątku na taką kwotę. Wykup lub rekompensata nie jest możliwa ze względu na skalę i wysokość zwrotów poszczególnym właścicielom nieruchomości i brak środków w budżecie gminy na ten cel.						technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Działka narożna ew. nr 437/1 została zawężona z jednej strony, co nie wpływa na jej zagospodarowanie. Działka ew. nr 437/3 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy.
6.	07.06.2021	Osoba fizyczna	Jesteśmy właścicielami działki nr. 10-163 w Pogorzeli, przy której przebiegają ulice Piękna oznaczona w projekcie planu jako droga 8KDD o planowanej szerokości 10 m oraz ulica Urocza oznaczona jako droga 19KDD również o szerokości 10 m. Niestety o ile droga oznaczona jako 19KDD będzie poszerzona o 4 m, symetrycznie po 2 po obu stronach, to droga oznaczona jako 8KDD ul. Piękna na odcinku mojej działki o numerze 10-163 ma być poszerzona niesymetrycznie i będzie przebiegać ok. 3 m. po mojej działce.	10-163	8 KDD, 19 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Z uwagi na istniejący stan zagospodarowania terenów po obu strona ul. Pięknej 8 KDD- poszerzono ten odcinek ulicy niesymetrycznie. Działki 10-171, 10-172, 10-173 są zabudowane i zagospodarowane, dlatego wykup większej części

			Uważamy to za bardzo nieuczciwe. Z tej ulicy będziemy korzystać wszyscy, dlatego też wszyscy właściciele, których działki przylegają do tej ulicy powinni oddać po tyle samo tj. Ok. 2 m z każdej strony, a jeżeli nie ma takiej możliwości to należy drogę tę poszerzyć do szerokości 8 m, tym bardziej, że ulica Piękna od ulicy Głównej będzie miała 6 m. Przy tak wyznaczonych drogach 19KDD i 8KDD utracimy ponad 200 m^2 co spowoduje utratę wartości działki, którą w przyszłości zamierzamy podzielić na 2 odrębne działki. W opracowanym projekcie planu występują drogi na terenie sołectwa Pogorzel o szerokości 6 metrów np. 2KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW. Wnosimy o poszerzenie drogi 8KDD do szerokości 8 metrów symetrycznie po 1 metrze z obu stron. Stanowczo nie zgadzamy się z proponowanym przebiegiem drogi 8KDD po mojej działce (wejście na działkę ok. 3m).						działek będzie się wiązała z wyższymi kosztami do poniesienia przez Gminę. Działka ew. nr 10-163 jest niezabudowana, stąd wykup fragmentów działki pod poszerzenie drogi nie będzie miało negatywnego wpływu na zagospodarowanie nieruchomości, pozwoli natomiast ukształtować prawidłową siatkę uliczną na terenie miejscowości. Poszerzenie pod drogę 8 KDD na większej części działki, nie przekracza 2,5m. w południowej części szerokość poszerzenia jest zmienna – od 2,5m do 2,8m. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy. Drogi 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW są krótkimi odcinkami dróg istniejących w istniejącej zabudowie, z czego drogi 9 KDW i 10 KDW nie są przelotowe i zapewniają dojazd wyłącznie do nieruchomości przy nich zlokalizowanych (są to dojazdy) i dlatego w projekcie planu zostały wyznaczone jako drogi wewnętrzne KDW, a więc nie zalicza się ich do dróg publicznych.
7.	07.05.2021	Osoba fizyczna	Ul. Piękna w części biegnącej między terenami zabudowy mieszkaniowej (10 MN i 11 MN) oznaczona jest jako droga wewnętrzna (13 KDW). Natomiast na obszarze zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej (6 MNE i 7 MNE) jako droga dojazdowa (8 KDD). Szerokość w liniach rozgraniczających dla 13 KDW została określona na 6 do 8,5 m (par. 32	ul. Piękna	8 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej, w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych.

			ust. 2 pkt. a, ostatnia pozycja), natomiast dla 8 KDD na 10 m (par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta). Ulica Piękna w swoim północnym fragmencie, oznaczona jako 8 KDD, biegnie wyłącznie między terenami zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej i nie prowadzi do żadnego terenu o większej intensywności użytkowania. Jedynie południowa część ul. Pięknej, w pobliżu skrzyżowania z ul. Główną, prowadzi przez tereny o większej intensywności zabudowy. Nadanie północnej części ul. Pięknej klasy KDD i wyznaczenie szerokości w liniach rozgraniczających 10 m. - patrz par. 30 ust. 2 pkt. a, pozycja piąta - jest oczywistym i nieuzasadnionym przewymiarowaniem. Tym bardziej, że południowy, bardziej eksploatowany odcinek tej ulicy ma klasę KDW z szerokością w liniach rozgraniczających wynoszącą 6 metrów. Wnioskujemy o nadanie całej ulicy Pięknej klasy drogi wewnętrznej KDW i określenie szerokości w liniach rozgraniczających 6 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.						Południowa część ulicy Pięknej przechodzi przez tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i nie ma możliwości jej poszerzenia do 10m, dlatego w projekcie planu została wyznaczona jako droga wewnętrzna KDW, a więc nie zalicza się do dróg publicznych. Tereny 1, 2 MNE oraz 6, 7 MNE mogą zostać również intensywnie zagospodarowane, gdyż minimalna powierzchnia nowo tworzonej działki budowlanej dla terenów MNE jest tylko o 100m2 większa niż dla terenów MN, dlatego należy zarezerwować teren pod prawidłowej szerokości drogę publiczną.
8.	17.05.2021	Osoba fizyczna	W nawiązaniu do wyłożonego planu zagospodarowania terenu, a co za tym idzie, poszerzeniu istniejących dróg lokalnych, nie wyrażam zgody na tak drastyczne ich poszerzenie. Istnieją na tym terenie wsi Pogorzel działki narożne, w tym moja o nr. 204 obręb Pogorzel, którą wobec planowanego poszerzenia	Działki nr. 204 (chodziło dz.nr 202), 466, 232, 704, 617, 618	3 MNE, 10 KDD, 7 KDL, 7 KDD, 16 KDD, 18 MNE, 6 KDD, 22 KDD,	Nieuwzględniona części		Nieuwzględniona	Uwzględniona w części dotyczącej przesunięcia linii zabudowy na dz. ew. nr 202 w celu zwiększenia możliwości inwestycyjnych. Nieuwzględniona w pozostałej części. Zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami wiedzy technicznej dotyczącej projektowania dróg i uzbrojenia terenu, szerokość drogi publicznej

			pasa drogi zostanie okrojona z 3 stron. Powierzchnia tej działki to 1600 m^2, a po przeprowadzeniu tak szerokich pasów drogowych zostanie okrojona o ponad 500 m^2. Jest to dla mnie, jako właściciela ww. nieruchomości niedopuszczalne. Działka ta po takim zabiegu będzie bezużyteczna i pozbawiona walorów budowlanych. Działka w kształcie trójkąta zostanie okrojona z 2 najdłuższych boków, w tym zostanie odcięty trójkąt na skrzyżowaniu dróg. Kolejna nieruchomość, będąca moją własnością, to działka nr. 466 obręb Pogorzel o powierzchni 3250 m^2 i ona również zgodnie z zaproponowanym planem zostanie okrojona o około 300 m^2. Następna działka nr. 232 obręb Pogorzel o powierzchni 2500 m^2 zostanie okrojona o 100 m^2. Kolejna działka nr. 704 obręb Pogorzel zostanie okrojona o około 15 m^2. Kolejne 2 działki to nr. 617 i nr. 618 obręb Pogorzel, leżące przy ul. Sportowej. W przypadku poszerzenia istniejącej drogi o 4 m ww. nieruchomości zostanie okrojona o 170 m^2. Mając powyższe zmiany na uwadze okazuje się, że pojedynczy właściciel zostaje pozbawiony własności o powierzchni przekraczającej 1200 m^2. Jest to nie do zaakceptowania mając na uwadze ceny nieruchomości drożejące z		11 MNE, 24 MNE, 5 ZN, 4 KDL, 1 ZN, 1 KDD				(dojazdowej KDD), w której będą prowadzone sieci infrastruktury technicznej powinna wynosić min. 10,0m. Szerokość ta umożliwia realizację jezdni i chodnika oraz uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej, które będą służyć przyszłym mieszkańcom działek przylegających do dróg publicznych. Droga lokalna (KDL) powinna wynosić 12,0m, a drogę z rowem należy dodatkowo poszerzyć o szerokość rowu. Działka narożna ew. nr 202 (w uwadze błędnie powołano się na dz. ew. nr 204, która nie jest własnością Wnioskującego) od strony drogi 7 KDL została zawężona o szerokość rowu, który biegnie wzdłuż działki. Utrzymanie rowu w ulicy pozwala na nieograniczony dostęp eksploatacyjny do rowu, co umożliwia jego utrzymanie i konserwację. Gdyby rów pozostał na działce i tak musiałby być dostępny dla odpowiednich służb i nieogrodzony, należy więc przyjąć, iż ustaleniami planu zawężono działkę pod poszerzenie drogi 10 KDD, co umożliwi urządzenie dróg w tej okolicy. Z uwagi na niekorzystny kształt dz. ew. nr 202, przybliżono nieprzekraczalną linię zabudowy o 2m w kierunku drogi 7 KDL. Gmina przystępując do realizacji drogi ma obowiązek wykupić grunty pod ten cel według wartości rynkowej gruntów. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się użytkowanie gruntów w sposób dotychczasowy.

			roku na rok. Działki budowlane są często wyceniane i sprzedawane w cenie powyżej 180 zł za m^2. Nie pozwolę na uszczuplenie mojego majątku na kwotę przekraczającą 200 tysięcy złotych. Płace uczciwie podatki od ww. nieruchomości i stanowczo nie wyrażam zgody na takie rozwiązanie planu zagospodarowania przestrzennego. W wykup lub rekompensatę nie wierzę, gdyż pozbawiono mnie już części nieruchomości przy ulicy Leśnej i Klonowej, za którą nie dostałem rekompensaty, a działki (wydzielone skosy) przeszły na rzecz gminy.						
9.	10.11.2021	Osoba fizyczna	1. Wszelkie zapisy znajdujące się w legendzie rysunku powinny mieć odwzorowanie w tekście. Jeśli wprowadzono na rysunku symbol „Tereny osadnicze wyznaczone w Mazowieckim Parku Krajobrazowym” należy wyjaśnić ten zapis w tekście MPZP poprzez omówienie, aby bezdyskusyjnie było wiadomo, co autorzy opracowania mieli na myśli, do jakich zapisów prawa się odnoszą.	Działka nr. 581	2 KDD, 22 MNE, 4MN	Nieuwzględniona w części		Nieuwzględniona	Uwzględniona w części dotyczącej przywołania w tekście planu zapisu dotyczącego odesłania do przepisów ustanawiających Mazowiecki Park Krajobrazowy. Nieuwzględniona w zakresie omówienia szczegółowego ustaleń, zakazów i nakazów obowiązujących na terenach osadniczych MPK. Plan nie powinien powielać innych przepisów.
			2. Nie zgadzamy się na zaproponowany przebieg granicy działki od ulicy Sportowej. W dniu 31.07.21 warunkowo zaopiniowaliśmy pozytywnie pomysł przeprowadzenia zmian w koronie drogi ulicy Sportowej w przedstawionym nam projekcie przez urzędnika Starostwa Powiatowego w Otwocku. Projekt MPZP natomiast dalece bardziej ingeruje w obszar działki, narusza własność prywatną, a w szczególności wpływa			Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Poszerzenie drogi w rejonie ulic Sportowej i Kolejowej tworzy niewielki placyk z otwarciem widokowym na dominantę plastyczną (np. pomnik, rzeźbę, fontannę) i stanowi element kompozycji urbanistycznej. Drogi publiczne i ich poszerzenia w punktach węzłowych tworzą system przestrzeni publicznie dostępnych, umożliwiających kontakty społeczne mieszkańców.

			negatywnie na przejrzystość i estetykę wytyczania siatki ulic. Linia grodzeń posesji biegnąca wzdłuż ul. Sportowej nawiązująca do dominującej na tym terenie osi wyznaczaj przez tory kolejowe nieoczekiwanie zmienia kierunek, tworząc trójkątny placyk czy też parking. Pomysł na „otwarcia widokowe” nie powinien być realizowany w oparciu o naruszenie własności prywatnej. Wnioskujemy o zaproponowanie przebiegu zgodnego z projektem przedkładanym właścicielom działek przez Starostwo Powiatowe w Otwocku.						
			3. Nie zgadzamy się na ośmiometrową, zaproponowaną odległość tzw. „Nieprzekraczalnej granicy zabudowy” na obszarze 4MN, liczonej od brzegu Strugi Pogorzelskiej. Nie ma ona uzasadnienia w obowiązującym prawie. Wnioskujemy o zmniejszenie jej o połowę, do 4 m, tak aby umożliwić efektywniejszą i bardziej konsekwentną realizację zapisów MZP, czyli koncepcji wypełnienia tego obszaru zabudowaniami o charakterze mieszkaniowym.			Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Nieprzekraczalna linia zabudowy dla działki nr 581(teren 22 MNE) od strony Strugi Pogorzelskiej została wyznaczona w odległości 6m, zgodnie z uwagą złożoną przez Mazowiecki Zespół Parków Krajobrazowych. Natomiast nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 4 MN została wyznaczona w zmiennej odległości od strony Strugi Pogorzelskiej (od 8,0m do 20,5m) z uwagi na meandrujący przebieg cieku wodnego oraz w celu ochrony zabudowy przed podtopieniami. Taki przebieg linii zabudowy uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia."
			4. Projektując MPZP i pochylając się nad powyższymi uwagami należy mieć na uwadze nie tylko obowiązujące przepisy prawa, ale także ich interpretacje np. Wyrok z dnia 27 stycznia 2011 r. Wydany przez NSA w Warszawie, w którym stwierdzono, że postanowienia planów miejscowych powinny być realistyczne,			Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa i w zakresie określonym w Art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

			możliwe do zrealizowania, a nie ograniczające nadmiernie prawa obywateli chronione konstytucyjnie, w tym prawo do własności.						
10.	09.11.2021	Osoba fizyczna	Zgłaszam sprzeciw do projektu budowy drogi łączącej ul. Sportową z ul. Otwocką położonego wzdłuż działki 1354 (zwanej boiskiem). Projekt mpzp został sporządzony bez konsultacji społecznej. Wyłożenie go w czasie epidemii COVID w ograniczony czasie i niekorzystnym terminie oraz z ograniczoną dostępnością nie wyczerpuje konsultacji. Poza tym przedstawiciele Rady Gminy i Rady Sołeckiej wypytywani o projekt drogi wyrażają zdziwienie i brak wiedzy o tym projekcie. Do działki 1354 jest dobry dojazd ulicą Sportową oraz dojście od strony ul. Otwockiej. Wybudowanie łącznik drogi spowoduje zwiększony ruch pojazdów używanych do celów sportów ekstremalnych jak motory, klasy oraz pojazdy czterokołowe montowane w tym celu. Już teraz przemieszczają się w tej okolicy, nie mają jednak połączenia do wjazdu do lasu przedłużeniem ul. Otwockiej. W okolicach boiska migrują zwierzęta leśne jak sarny z małymi, jelenie, dziki z małymi/ Zwierzęta te chętnie żerują na	Działka nr. 1354	1 US, 3 KDD	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	W związku z planowanym rozwojem usług sportu na terenie 1 US oraz realizacji drogi 4 KDD ul. Otwocka, uzasadnione jest połączenie ul. Sportowej z ul. Otwocką. Ponadto, na planowanej drodze 3 KDD przewidziano możliwość parkowania pojazdów obsługujących teren sportowy 1 US. Pomnik przyrody jest chroniony prawem, a w strefie ochronnej wokół pomnika przyrody, wynoszącej 15 m od osi pnia drzewa, obowiązują zakazy i ograniczenia stosowne do wymagań dotyczących ochrony pomnika przyrody zawartych w przepisach odrębnych, stąd planowana droga musi zostać zrealizowana z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony pomników przyrody.

			terenie działki 1354 (boisko).Na działce 1354 rośnie pomnik przyrody prawem chroniony. Zarejestrowany w poz. 16 w załączniku do Rozporządzenia nr. 16 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. W sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu otwockiego. Drzewo rośnie na piaszczystej glebie. System korzeniowy umieszczony jest tuż pod powierzchnią ziemi, miejscami wystaje na zewnątrz. Wykonanie podbudowy ulicy zniszczy 50% systemu korzeniowego. Dodatkowo konieczne będzie wycięcie korony drzewa od strony ulicy.						

11.	09.11.2021	Osoba fizyczna	W związku z odrzuceniem moich poprzednich uwag, wnoszę prośbę o dopisanie do przeznaczenia mojej działki 157 obręb Pogorzel Warszawska oznaczonej w projekcie planu miejscowego jako ZL- obszary lasów i zadrzewień możliwości posadowienia obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem terenu to znaczy: wiaty, budynku gospodarczego i innych obiektów związanych z produkcją leśną, tak aby w przyszłość można było pielęgnować i korzystać z zaplanowanego na tym terenie lasu. Proszę o umieszczenie takiego zapisu w Planie Miejscowym, jest to zgodne ze studium z którego powodu została odrzucona moja poprzednia prośba.	Działka nr 157	15 ZL	Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Na terenach ZL dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury, a więc m.in. wiata jest dopuszczalna. Budynek gospodarczy zgodnie z definicją to budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia. Nie może zatem powstać na terenach leśnych jako samodzielny budynek.

Przewodniczący Rady Gminy Celestynów

(-)

Romuald Ziętala

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr 304/21
Rady Gminy Celestynów
z dnia 30.11.2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Pogorzel – część B, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Celestynów oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986), art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 3a, 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2021 poz. 1372, 1834) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981) Rada Gminy Celestynów określa sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Celestynów oraz o sposobie ich finansowania:

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 równolegle 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;

4) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Przewodniczący Rady Gminy
Celestynów
(-)
Romuald Ziętala

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 304/21

Rady Gminy Celestynów

z dnia 30 listopada 2021 r.

Zalacznik4.xml

Rada Gminy Celestynów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały