

WÓJT GMINY CEGŁÓW

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI CEGŁÓW**

- TEKST PLANU -



**WYKONAWCA:**  
**„URBI - PLAN” PRACOWNIA URBANISTYCZNA**  
**mgr inż. arch.**  
**MAŁGORZATA SIENKIEWICZ-JANUSZKIEWICZ**  
**upr. urb. Nr 880/89**

**UCHWAŁA NR XV/107/15  
RADY GMINY CEGŁÓW  
z dnia 29 października 2015r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Cegłów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199, ze zm.) w związku z uchwałą Nr XIV/76/11 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów Rada Gminy Cegłów stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cegłów zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/204/10 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010r., zmienionego uchwałą Nr XLII/349/14 z dnia 27 marca 2014r. oraz zmienionego uchwałą Nr XI/90/15 z dnia 27 sierpnia 2015r. Rady Gminy Cegłów, uchwała co, następuje:

**DZIAŁ I**

**PRZEPISY DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**Rozdział 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów zwany dalej planem.
2. Granice obszaru planu określają granice administracyjne wsi Cegłów zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:
  - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik Nr 3;
  - 3) wykaz obiektów wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków stanowiący załącznik Nr 4.

**§ 2**

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci nie przekraczającym 10°;
  - 2) **działalności gospodarczej** – jest to działalność wytwórcza, budowlana, handlowa i usługowa wykonywana w sposób ciągły i zorganizowany;
  - 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 4) **maksymalnym / minimalnym wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną / minimalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 5) **maksymalnym wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczoną po zewnętrznym obrysie budynków do powierzchni ogólnej działki budowlanej, określonej w procentach;
- 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną na działce budowlanej powierzchnię terenu biologicznie czynną w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wyrażoną w procentach;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;
- 8) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi z wyłączeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **rdzeń wsi** – należy przez to rozumieć ukształtowany plac w centrum wsi o kształcie prostokątnego placu bądź trójkątnego placu przy rozwidleniu dróg;
- 11) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 13) **teren inwestycji** – należy przez to rozumieć, działkę lub zespół graniczących ze sobą działek, na których inwestor realizuje lub zamierza realizować inwestycję;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć tereny, obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach oraz instalacje i urządzenia przeznaczone do działalności usługowej, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza działkę budowlaną oraz prowadzona działalność usługowa nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 nr 213 poz. 1397, ze zm.);
- 15) **usługach publicznych** – rozumie się przez to usługi z zakresu oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej i socjalnej, opieki zdrowotnej, administracji, bankowości, usług poczty i telekomunikacji, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa publicznego i przeciwpożarowego;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytą roślinnością pełniącą funkcję osłonową lub estetyczną;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej pokrytą roślinnością kultywowaną: murawami trawiastymi, kwietnikami, drzewami i krzewami ozdobnymi wraz z elementami dekoracyjnymi, jak oczka wodne, ogródki skalne.

**§ 3**

1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 4) wymiarowanie;
  - 5) granice strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej;
  - 6) granice strefy „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
  - 7) granice strefy „K” ochrony krajobrazu;
  - 8) granice strefy „E” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
  - 9) granice strefy ochrony zabytków archeologicznych;
  - 10) stanowiska archeologicznie wpisane do gminnej ewidencji zabytków (liczba oznacza numer porządkowy wykazu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków);
  - 11) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (liczba oznacza numer porządkowy wykazu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków);
  - 12) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym i numerem;
  - 13) tereny zdrenowane.
2. Oznaczenia na rysunku planu wskazujące na stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:
  - 1) granica wsi;
  - 2) granica terenów zamkniętych;
  - 3) granice strefy od cmentarzy obejmujące odległości 50m lub 150m;
  - 4) obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków (liczba oznacza numer porządkowy wykazu obiektów wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków);
  - 5) pomniki przyrody wraz ze strefą ochronną (liczba oznacza ilość pomników).

**Rozdział 2****ZASADY****OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO****§ 4**

1. Plan dopuszcza zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy.
2. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy.
3. Na terenie wyznaczonym pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej oraz parkingi zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń § 6.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych wydzielonych w trakcie podziału, a nie wyznaczonych w planie w odległości min. 5m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem ustaleń § 6.
6. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę oznaczonych na rysunku planu jako tereny zdrenowane ustala się przebudowę urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
  - 1) sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych w linii rozgraniczającej tych dróg, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 2;
  - 2) w ogrodzeniach od strony dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 10m, nakazuje się wycofanie bramy wjazdowej w głąb działki o nie mniej niż 2m;

- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej.
8. Ustala się następujące zasady lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów:
  - 1) dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach, na elewacjach budynków lub na słupach ogłoszeniowych, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 3 pkt 5, 6, 7, 8;
  - 2) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń, co najmniej 1m od skosu w każdą stronę;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów o powierzchni informacyjnej do 4,0 m<sup>2</sup> na każdej działce budowlanej i wysokości do 5,0m nad poziom terenu oraz o łącznej powierzchni informacyjnej w ramach działki budowlanej do 12m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3**

#### **ZASADY**

#### **OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

##### **§ 5**

1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
  - 1) nakaz przestrzegania zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych, terenów położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
  - 2) na każdej działce budowlanej ustala się zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami zawartymi w Dziale II;
  - 3) zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz realizacji ujęć wody w obszarze stref od cmentarzy zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) ochronę drzew uznanych za pomniki przyrody.
2. Dopuszcza się magazynowanie odpadów w miejscach ich powstawania do czasu odbioru przez uprawniony podmiot, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się objęcie zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz odprowadzanie wód opadowych roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem §12 ust. 2 i ust. 3.
4. Ustala się, że emisja substancji i energii, a w szczególności dotycząca wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
5. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami obowiązują powszechne przepisy prawa oraz przepisy miejscowe warunkujące utrzymanie właściwych poziomów substancji w powietrzu zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie ochrony powierzchni ziemi zakazuje się prowadzenia robót ziemnych, które mogłyby powodować trwałe lub okresowe zalewanie wodami opadowymi działek sąsiednich lub wywoływać osuwanie się gruntu.
7. W zakresie ochrony wód obowiązują przepisy odrębne.
8. W zakresie ochrony przed oddziaływaniem elektromagnetycznym ustala się lokalizację obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w odległościach bezpiecznych określonych przez przepisy odrębne od istniejących i planowanych urządzeń wytwarzających pola elektromagnetyczne.
9. W zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się zachowanie na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**Rozdział 4****ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO  
I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ****§ 6**

1. Plan ustala ochronę konserwatorską wszystkich obiektów wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.
2. Plan wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu:
  - 1) strefa „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmuje teren płyty dawnego Rynku Plac Anny Jagiellonki oraz zabudowę przyrynkową, łącznie z zespołem kościoła parafii rzymskokatolickiej oraz w granicach ogrodzenia kościoła parafii mariawickiej;
  - 2) strefa „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmuje historyczny układ urbanistyczny, w tym układ ulic i działek parcelacyjnych, krzyż- pomnik w miejscu stracenia mieszkańców Cegłowa w trakcie II wojny światowej, cmentarz parafialny rzymskokatolicki i parking przy cmentarzu oraz część cmentarza mariawickiego;
  - 3) strefa „K” - ochrony krajobrazu obejmuje tereny przy cmentarzu parafii rzymskokatolickiej oraz teren wokół cmentarza mariawickiego;
  - 4) strefa „E” - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego obejmuje widok z trasy kolejowej Warszawa - Terespol na kościół parafii rzymskokatolickiej i kościół mariawicki;
  - 5) strefa ochrony zabytków archeologicznych obejmująca ochroną stanowiska archeologiczne wymienione w gminnej ewidencji zabytków.
3. Plan w granicach strefy „A” ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) zachowanie zasadniczych elementów rozplanowania historycznego;
  - 2) dopuszcza się roboty budowlane z wymogiem dostosowania do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, materiałów oraz nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w istniejącej linii zabudowy;
  - 4) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów związanych z prowadzoną w budynkach działalnością gospodarczą;
  - 5) zakazuje się lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów nie związanych bezpośrednio z obiektem na którym są umieszczone;
  - 6) znaki i szyldy mogą być oświetlone wyłącznie światłem o stałym natężeniu, wyklucza się stosowanie znaków świetlnych pulsujących lub ruchomych;
  - 7) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach oraz na drzewach i w obrębie ich koron.
4. Plan w granicach strefy „B” ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, utrzymania istniejącej sieci dróg, alei oraz szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych;
  - 2) dopuszcza się roboty budowlane w dostosowaniu do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, materiałów oraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w istniejącej linii zabudowy.
5. Plan w granicach strefy „K” ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) zachowanie istniejącego drzewostanu;
  - 2) zakaz wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką, powyżej 12m;
  - 3) zakaz lokalizacji obiektów powyżej 12m, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

6. Plan w granicach strefy „E” ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - 1) zakaz wprowadzania nasadzeń zielenią wysoką, powyżej 12m, na terenach oznaczonych symbolem 26R i 28R;
  - 2) zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 26R, 28R.
7. Plan w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych dopuszcza roboty budowlane naruszające grunt na głębokość większą niż 0,3m pod nadzorem archeologicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

## Rozdział 5

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

#### § 7

Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

## Rozdział 6

### GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

#### § 8

1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wymienione w § 5 ust. 1 pkt 1, 3 i 4 oraz § 6.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## Rozdział 7

### ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

#### § 9

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.
2. Ustala się następujące parametry nowych działek uzyskiwanych w wyniku scalań i podziałów nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki przylegająca do drogi:
 

a) dla terenów MN/U	
– zabudowa wolnostojąca	– minimum 18,0 m,
– zabudowa bliźniacza	– minimum 12,0 m,
– zabudowa szeregowa	– minimum 10,0 m,
b) dla terenów U, UP, UKs, U/KS, ZCc	– minimum 16,0 m,
c) dla terenów P/U	– minimum 20,0 m,
d) dla terenów RM	– minimum 16,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
 

a) dla terenów MN/U	
– zabudowa wolnostojąca	– minimum 800 m <sup>2</sup> ,
– zabudowa bliźniacza	– minimum 600 m <sup>2</sup> ,

- |                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| – zabudowa szeregową                 | – minimum 500 m <sup>2</sup> ,  |
| b) dla terenów U, UP, UKs, U/KS, ZCc | – minimum 1200 m <sup>2</sup> , |
| c) dla terenów P/U                   | – minimum 2500 m <sup>2</sup> , |
| d) dla terenów RM                    | – minimum 1500 m <sup>2</sup> . |
3. Plan ustala kąt położenia granicy nowo wydzielanych działek w stosunku do położenia pasa drogowego 90°, z dopuszczeniem odchylenia do 10%.
  4. Do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej plan ustala parametry nowo wydzielonych działek według potrzeb.
  5. Na terenach objętych planem dopuszcza się zachowanie działek istniejących, o powierzchniach mniejszych, niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy, pod warunkiem przestrzegania przepisów odrębnych.

## Rozdział 8

### SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

#### § 10

1. Plan ustala zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 26R i 28R położonych w strefie „E” - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego oraz w granicach obszaru o ograniczonym sposobie użytkowania wokół cmentarzy w terenach zabudowy, w której zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz ujęć wody dla celów komunalnych.
2. Plan ustala zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych zgodnie z § 23 ust. 3.
3. Dla terenów położonych wzdłuż linii kolejowej nr 2 Warszawa – Terespol plan wprowadza:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków i budowli w odległości 10m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi toru nie może być mniejsza niż 20m;
  - 2) zwiększanie odległości dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) lokalizowanie budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, w przypadku wystąpienia poziomów przekraczających wartości dopuszczalne należy zastosować skuteczne zabezpieczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) ochronę budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami odpowiednimi odległościami od ich źródeł, poprzez usytuowanie i ukształtowanie budynku, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranizujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku i zapewnienie wymaganej izolacji przegród zewnętrznych.

## Rozdział 9

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

#### § 11

1. Plan określa warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez linię kolejową relacji Warszawa – Terespol, posiadającą przystanek kolejowy w Cegłowie oraz układ komunikacji publicznej powiatowej.
2. Ustala się układ dróg publicznych realizujących obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w powiązaniu z pozostałymi terenami gminy:



- 1) drogi publiczne kategorii powiatowej realizujące powiązania zewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 2230W 02KD(Z) relacji Mińsk Mazowiecki – Cegłów – Mrozy, klasy zbiorczej,
  - b) 2229W 01KD(Z) relacji Jędrzejów – Cegłów – Kuflew, klasy zbiorczej,
  - c) 2243W 03KD(Z) relacji Posiadały – Cegłów, klasy zbiorczej,
  - d) 2244W 04KD(Z) relacji Siennica – Łękawica – Cegłów, klasy zbiorczej;
- 2) drogi publiczne kategorii gminnej realizujące powiązania wewnętrzne:
  - a) 220101W 01KD(L) – ul. Partyzantów, klasy lokalnej,
  - b) 220105W 02KD(L) – ul. Mickiewicza, klasy lokalnej,
  - c) 04KD(L), klasy lokalnej,
  - d) 220114W 03KD(L) – ul. Sienkiewicza, klasy lokalnej.
3. Układ komunikacji drogowej publicznej uzupełniają powiązane z nim drogi dojazdowe w zabudowie mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem KD(D).
4. Ustala się dostosowanie parametrów dróg do ich klasy poprzez modernizację, rozbudowę i budowę nawierzchni, udrożnianie rowów i przepustów, usprawnienia skrzyżowań.
5. Plan ustala możliwość obsługi komunikacyjnej z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD(D), przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 6m.
6. Plan wyznacza tereny pod parkingi oznaczone na rysunku planu symbolem 1÷8U/KS 1÷2KS.
7. Dopuszcza się wyznaczenie i urządzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg według przepisów odrębnych.
8. Ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na działce budowlanej, na której będzie znajdował się obiekt w ilości nie mniejszej niż wynikająca z niżej wymienionych wskaźników parkingowych dla obiektów realizowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania.
  - 1) Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe /1 dom mieszkalny lub segment;
    - b) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - c) dla szkół – minimum 25 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - d) dla usług, handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 20 miejsc postojowych/ 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - e) dla hurtowni – minimum 5-15 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - f) dla targowisk – minimum 35 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1,5 miejsca/stoisko;
    - g) dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
    - h) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc postojowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
    - i) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – minimum 20 miejsc postojowych/ 100 użytkowników jednocześnie;
    - j) dla przychodni zdrowia rejonowych – minimum 10 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - k) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca postojowe/ 1 gabinet;
    - l) dla hoteli – minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek;
    - m) dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;
    - n) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca postojowe / 1 stanowisko obsługi;
    - o) dla banków – minimum 40 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - p) dla kościołów – minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;

- q) dla cmentarzy – minimum 7 miejsc postojowych /1ha;
- 2) Miejsca postojowe dla rowerów:
- a) dla obiektów administracji – minimum 5 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (minimum 5 miejsc postojowych);
  - b) dla szkół – minimum 50 miejsc postojowych /100 uczniów;
  - c) dla obiektów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe /1 obiekt usługowy;
  - d) dla zabudowy produkcyjno-technicznej – minimum 10 miejsc postojowych/100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
  - e) dla obiektów handlowych – minimum 10 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
  - f) dla hurtowni – minimum 5 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - g) dla targowisk – minimum 8 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 miejsce/stoisko;
  - h) dla zakładów produkcyjnych – minimum 10 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
  - i) dla usług gastronomii – minimum 10 miejsc postojowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
  - j) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – minimum 5 miejsc postojowych/100 widzów;
  - k) dla przychodni zdrowia rejonowych – minimum 3 miejsca postojowe /10 gabinetów (nie mniej niż 6 miejsc postojowych);
  - l) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet;
  - m) dla hoteli – minimum 3 miejsca postojowe / 10 łóżek;
  - n) dla klubów i domów kultury – minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;
  - o) dla banków i usług finansowych, ubezpieczeniowych, biur podróży – minimum 5 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - p) dla kościołów – minimum 3 miejsca postojowe /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - q) dla cmentarzy – minimum 10 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni.
- 3) Dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg KD(L) pod warunkiem zapewnienia wymaganych warunków dla ruchu pieszego i kołowego.
- 4) Parkowanie w liniach rozgraniczających dróg KD(Z) jedynie w zatokach.

## Rozdział 10

### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### § 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności w pasie zawartym między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0m od tych dróg;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się docelowe zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90mm;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie studni do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, z wyłączeniem terenów położonych w odległości do 150m od granic cmentarza.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
  - 1) ustala się docelowe objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy o średnicy nie mniejszej niż 90mm;
  - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 3) ustala się obowiązek uprzedniego oczyszczenia przez urządzenia zlokalizowane na działkach budowlanych ścieków technologicznych nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;
  - 4) zakaz odprowadzania ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) w przypadku odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, placów manewrowych ustala się budowę lokalnych układów odwodnieniowych zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej;
  - 2) nakazuje się niedopuszczenie do spływu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej;
  - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
5. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz w gminnych przepisach porządkowych;
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się:
  - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni indywidualnych, spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) pozyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 13

1. Dla terenów objętych planem dopuszcza się gazyfikację zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.
2. Dla budownictwa mieszkaniowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości minimum 0,5m od gazociągu w rzucie poziomym.
4. W liniach rozgraniczających gminnych dróg publicznych oraz dróg niepublicznych należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 14

1. Dla terenu objętego planem ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię.
2. Zasada określona w ust. 1 realizowana będzie poprzez:
  - 1) rozbudowę, modernizację lub przebudowę istniejącego systemu elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV;
  - 2) budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych SN 15 kV, nN 0,4 kV (w systemie napowietrznym, kablowym lub napowietrzno-kablowym) związanych z zasilaniem terenów objętych niniejszym planem lub biegnących przez nie tranzytowo, trasy linii i lokalizacje stacji trafo 15/0,4 kV zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dotyczących ochrony zieleni, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3;
  - 3) adaptację istniejących i budowę nowych sieci oświetlenia ulic, placów lub innych terenów, które wymagają oświetlenia ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia;
  - 4) przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanymi obiektami budowlanymi lub elementami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) budowę urządzeń elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, a także w innych terenach na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
    - a) przy czym dla budownictwa mieszkaniowego szafki elektroenergetyczne (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń poza pasem drogowym.
  - 6) budowę lokalnych źródeł energii elektrycznej wykorzystujących do jej produkcji zasoby energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100kV.
3. W strefie „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, ustala się zasadę budowy, rozbudowy, modernizacji, przebudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN 15 kV i nN 0,4 kV wyłącznie w systemie linii kablowych, a w przypadku stacji trafo 15/0,4 kV w systemie obiektów wewnętrznych.

#### § 15

1. Ustala się wyposażenie działek budowlanych wyznaczonych niniejszym planem w niezbędne sieci i urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne, dotyczy to również nadajników radiowych i wież telefonii komórkowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. W związku z ust. 1 ustala się:
  - 1) adaptację istniejących sieci i urządzeń;
  - 2) lokalizację nowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### DZIAŁ II

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

#### § 16

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ÷ 103MN/U.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) zabudowę, o której mowa w ust.1 bez konieczności łączenia funkcji w obiektach budowlanych;
  - 2) w ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe;
  - 3) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 25%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 60%;

- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,6;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 20m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6;
  - 6) maksymalna wysokość dla budynków do 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych;
  - 7) maksymalna wysokość dla budynków gospodarczych i garażowych do 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza;
  - 8) dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego;
  - 9) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°;
  - 10) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
  - 11) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit. a.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 5%.

#### § 17

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ÷ 11U.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również:
  - 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
  - 2) działalność gospodarczą, która nie powoduje oddziaływania wykraczającego poza teren inwestycji oraz nie zalicza się do działalności uciążliwej w rozumieniu przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska;
  - 3) usługi publiczne.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 10%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 90%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,5;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 1;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 10m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy do 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
  - 7) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do stanu istniejącego oraz z dopuszczeniem dachu płaskiego;
  - 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
  - 9) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie

z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit. b.

4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 5%.

### § 18

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 4UP**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również parkingi, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 10%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 90%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,3;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,9;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 10m od linii rozgraniczających: drogi, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6;
  - 6) maksymalna wysokość dla budynków usług publicznych do 15m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
  - 7) maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu do 6 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
  - 8) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, z dopuszczeniem dachu płaskiego;
  - 9) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
  - 10) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit. b.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 19

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usług sakralnych (kościół rzymskokatolicki i mariawicki) oznaczone na rysunku planu symbolem **1UKs, 2UKs**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również:
  - 1) obiekty związane z usługami sakralnymi;
  - 2) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 20%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 80%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,4;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 1;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 4m od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6;
  - 6) wysokość dla obiektów sakralnych zgodnie ze stanem istniejącym, dla pozostałych obiektów budowlanych poniżej 12m;

- 7) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit.b.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 20

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową i parkingi oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 8U/KS**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również:
  - 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
  - 2) działalność gospodarczą, która nie powoduje oddziaływania wykraczającego poza teren inwestycji oraz nie zalicza się do działalności uciążliwej w rozumieniu przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 5%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 20%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,1;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,8;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 10m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6;
  - 6) maksymalna wysokość budynków do 9m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
  - 7) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego;
  - 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
  - 9) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit. b.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 5%.

### § 21

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 45RM**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również:
  - 1) usługi nieuciążliwe jako wbudowane związane z funkcją rekreacyjną w zakresie agroturystyki;
  - 2) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną związaną z przeznaczeniem wymienionym w ust. 1;
  - 3) niezbędne do funkcjonowania urządzenia budowlane raz hale produkcyjne i przetwórcze związane ze specjalistyczną produkcją rolną.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 25%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 30%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,1;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,6;

- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 8m od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6;
  - 6) maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych do 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
  - 7) maksymalna wysokość dla budynków gospodarczych i garażowych do 10m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
  - 8) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego;
  - 9) na budynkach gospodarczych i garażowych dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°;
  - 10) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
  - 11) dla dachów spadzistych obowiązuje stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit. d.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

## § 22

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 7P/U**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również:
  - 1) usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) obiekty infrastruktury technicznej;
  - 3) zbiorniki przeciwpożarowe;
  - 4) infrastrukturę komunikacyjną.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 20%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 80%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,2;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 1;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 4,5m do 20m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) wysokość zabudowy według potrzeb wynikających z technologii i funkcji obiektu;
  - 7) kąt nachylenia połaci dachowych do 60°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
  - 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
  - 9) dla dachów spadzistych obowiązuje stosowanie pokrycia w kolorach brązu, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit. c.
5. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 5%.



**§ 23**

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod użytkowanie rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 34R**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budynki i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust 2 pkt 4, § 6 ust 6 i §10.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się obowiązek ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości od 10m do 20m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24**

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod lasy oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 75ZL**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:
  - 1) adaptacja istniejących duktów leśnych z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo - rowerowe i szlaki turystyczne;
  - 2) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.

**§ 25**

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 51 Lz**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:
  - 1) nakaz zwiększania lesistości poprzez sukcesywne zalesianie wskazanych gruntów;
  - 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26**

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod zieleń izolacyjną oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZI**.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w szczególności nakazuje się realizację nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej.

**§ 27**

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zieleń urządzoną oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ÷ 2ZP**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 nakazuje się wykształcenie spójnej przestrzeni lokalnego centrum, skupionego wokół historycznego rdzenia wsi, z wykorzystaniem istniejących dominant przestrzennych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się budowle i obiekty małej architektury oraz infrastrukturę techniczną oraz komunikację pieszą.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości 3,5m od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6.

### § 28

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod cmentarze (cmentarz parafii rzymskokatolickiej i cmentarz mariawicki) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 2 ZCc**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi związane z obsługą cmentarza, zieleń urządzoną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w szczególności zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów sakralnych i towarzyszących związanych z funkcją cmentarza.

### § 29

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod wody powierzchniowe - istniejące rowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 40W**.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:
  - 1) właściciel gruntu bezpośrednio przylegającego do wód powierzchniowych zobowiązany jest umożliwić dostęp lub przejazd do wykonywania robót konserwacyjnych;
  - 2) dopuszcza się możliwość budowy mostów, kładek, pomostów, punktów widokowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 30

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem **2230W 02KD(Z)**.
2. Na terenie, o którym, mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18m do 20m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 6m;
  - 3) klasa drogi Z.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 31

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem **2229W 01KD(Z)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15m do 20m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 6m;
  - 3) klasa drogi Z.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 32

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem **2243W 03KD(Z)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15m do 20m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 6m;
  - 3) klasa drogi Z.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 33

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem **2244W 04KD(Z)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15m do 20m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 6m;
  - 3) klasa drogi Z.
3. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 34

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem **220101W 01KD(L)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12m do 15m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 5,5m, z dopuszczeniem zmniejszenia parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) klasa drogi L.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 35

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem **220105W 02KD(L)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 5,5m, z dopuszczeniem zmniejszenia parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) klasa drogi L.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 36

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną gminną oznaczone na rysunku planu symbolem **04KD(L)**.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12m do 14,5m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 5,5m, z dopuszczeniem zmniejszenia parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) klasa drogi L.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 37

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem **220114W 03KD(L)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12m do 15m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 5,5m, z dopuszczeniem zmniejszenia parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) klasa drogi L.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 38

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogi dojazdowe w strefie zamieszkania oznaczone na rysunku planu symbolem **01 ÷ 52KD(D)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzone, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg.
4. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6m do 12,5m zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) minimalna szerokość jezdni 5,0m, z dopuszczeniem zmniejszenia parametrów zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

### § 39

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 5KP**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, rowy odwadniające, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 3,5m do 7m zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 1%.

#### § 40

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 są terenami zamkniętymi na podstawie decyzji Nr 25 Ministra Infrastruktury z dnia 12 sierpnia 2011r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się również:
  - 1) usługi związane z obsługą pasażerską, parkingi;
  - 2) linie kolejowe oraz inne budowle, budynki i urządzenia przeznaczone do zarządzania i obsługi przewozu osób i rzeczy, skrzyżowania z drogami publicznymi;
  - 3) infrastrukturę komunikacyjną.
4. Dopuszcza się w granicach terenów zamkniętych usytuowanie zabudowy usługowej i parkingów (4U/KS), zgodnie z ustaleniami § 20.
5. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 5%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 95%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,1;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 1;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy według potrzeb wynikających z technologii i funkcji obiektu;
  - 6) geometria dachów, kolorystyka elewacji i dachów według indywidualnych rozwiązań dostosowanych do charakteru i technologii prowadzonej działalności.

#### § 41

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod parkingi oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ÷ 2KS**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również obiekty infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 5%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 95%.

#### § 42

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod oczyszczalnię ścieków oraz tereny przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio: **1O, 1 ÷ 4Op**.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjną.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu inwestycji 20%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu inwestycji 80%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,3;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu inwestycji 0,8;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 4m do 5m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy według potrzeb wynikających z technologii

- i funkcji obiektu;
- 7) geometria dachów, kolorystyka elewacji i dachów według indywidualnych rozwiązań dostosowanych do charakteru i technologii prowadzonej działalności;
  - 8) obowiązkowe ogrodzenie terenu z urządzeniami i obiektami budowlanymi;
  - 9) zagospodarowanie zielenią terenu nie zajętego przez zabudowę i utwardzenie terenu.

### **DZIAŁ III**

#### **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

##### **§ 43**

Na obszarze objętym planem do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

##### **§ 44**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cegłów.

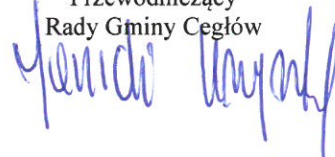
##### **§ 45**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na internetowej stronie Urzędu Gminy Cegłów.

##### **§ 46**

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Wraz z wejściem w życie uchwały traci moc uchwała nr XVII/96/04 Rady Gminy Cegłów z dnia 27 maja 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cegłów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004r. Nr 195 poz. 5204).

Przewodniczący  
Rady Gminy Cegłów



## Uzasadnienie

### **do uchwały Nr XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów**

Podstawę podjęcia prac nad niniejszym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów” stanowi uchwała Nr XIV/76/11 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów.

Projekt planu przygotowano w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015r. poz. 199, ze zm.) w zakresie określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. nr 164 poz. 1587).

Sporządzony plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cegłów zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010 r. zmienionego uchwałą Nr XLII/349/14 z dnia 27 marca 2014r. oraz zmienionego uchwałą Nr XI/90/15 z dnia 27 sierpnia 2015r. Rady Gminy Cegłów.

Procedura planistyczna sporządzania przedmiotowego planu, była prowadzona zgodnie z zasadami określonymi w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.).

Integralnym elementem procedury sporządzania niniejszego planu była na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013r. poz. 1235, ze zm.) przeprowadzona w ramach projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów” strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Z uwagi, że w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu planu istnieje konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, na wniosek Wójta Gminy Cegłów, zgodnie z art. 53 w/w ustawy, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowieckim oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie.

Projekt planu wraz z prognozą uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie. Ponadto uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni 0,9801ha (*decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30.06.2014- GZ.tr.057-602-206/14, decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 26 czerwca 2015r.- GZ.tr.057-602-227/15*) oraz gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa na cele nieleśne o powierzchni 0,2932ha (*decyzja Ministra Środowiska, z dnia 22.04.2014r. – DLP-II-6501-18/16354/14/S*) i gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nieleśne o powierzchni 5,461ha (*decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 29/2014 z dnia 11 marca 2014r. – RW-RM-II-7151.8.2014.AZ, decyzja Marszałka Województwa Mazowieckiego nr 48/2015 z dnia 21 kwietnia 2015r. – RW-RM-II.7151.50.2015.AM*).

Następnie na podstawie art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. 647 ze zm.) oraz w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013r. poz. 1235, ze zm.), Wójt Gminy Cegłów zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz poinformował o przeprowadzeniu w dniu 20 lipca 2015 roku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, zapewniając tym samym możliwość udziału społeczeństwa i stworzenie społeczeństwu możliwości zgłoszenia uwag do przedłożonych do wglądu dokumentów.

Do dnia 4 sierpnia 2015r. osiem osób i jedna jednostka złożyło w sumie 21 uwag do projektu niniejszego planu. Zarządzeniem Nr 84/W/2015 Wójta Gminy Cegłów z dnia 14 sierpnia 2015r. w sprawie uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów wniesione uwagi zostały rozpatrzone i rozstrzygnięte. Zgodnie z załącznikiem do zarządzenia dziewięć uwag uwzględniono oraz dwanaście uwag nie uwzględniono.

Następnie przekazano ostateczną wersję projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów do uchwalenia wraz z załącznikami nr 1,2,3,4.

Przyjęte w planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania są świadomym działaniem w kierunku zwiększenia chłonności terenów, które nie wpłyną negatywnie na środowisko kulturowe i przyrodnicze. Projekt miejscowego planu zagospodarowania



przestrzennego miejscowości Cegłów przedstawia funkcjonalne rozwiązania przestrzenne oraz zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną i infrastrukturę komunikacyjną. W ramach prac nad planem w celu uniknięcia konfliktów zabezpieczenia interesu publicznego, w związku z niezachowaniem normatywnych szerokości parametrów dróg publicznych w liniach rozgraniczających, a istniejącym zainwestowaniem i zabudową, w tym istniejącą w wielu miejscach zielenią (drzewa o średnicy pnia większej niż  $\phi 15$  cm, których przesadzenie wiąże się ze znacznymi kosztami bez gwarancji, że drzewa przetrwają) sporządzono analizy stosownie do § 7 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999r.) w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej istniejącego i projektowanego zagospodarowania, uzględniającego w szczególności rozmieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej. Przedmiotowe analizy zostały opracowane przez uprawnionego drogowca mgr inż. Marka Samodera. W opraciu o analizy dopuszczone zostały dla niektórych dróg zmniejszenia szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających. Projekt planu uzyskał w tym zakresie stosowne uzgodnienie Zarządu Dróg Powiatowych w Mińsku Mazowieckim (uzgodnienie ZDP-2/7332/U/281/2015 z dnia 20.03.2015r.). W rozwiązaniach przestrzennych kierowano się utrzymaniem istniejących granic własności zakładając możliwość realizacji planu, bez konieczności scalania gruntów. Możliwość realizacji zabudowy upodporządkowana jest ujednoczonym warunkom przyjętych form architektonicznych w celu ukształtowania ładu przestrzennego skorelowanego z krajobrazem z sąsiednią zabudową. Przyjęcie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenów wynikają z uwarunkowań społeczno – gospodarczych. Coraz więcej użytkowników gospodarstw rolnych zajmuje się głównie świadczeniem różnego rodzaju usług, adaptując na ten cel części budynków mieszkalnych lub gospodarczych. Produkcja rolna staje się zajęciem ubocznym, a bardzo często jest całkowicie zaniechana. Znaczny odsetek gospodarstw nie posiada żadnych zwierząt, a znaczny odsetek użytków rolnych od wielu lat leży odłogiem. Zjawisko lokalizowania zabudowy jednorodzinnej oraz usług jest powszechne i cieszy się zainteresowaniem szczególnie dla nowych inwestorów, co zabezpiecza przed dalszą migracją ludności z obszarów wiejskich. Uchwalenie przedmiotowego planu przyczyni się do zwiększenia efektywności i rozwoju terenów wiejskich, poprawi warunki mieszkaniowe. Polityka przestrzenna realizowana będzie z zachowaniem ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

  
Przewodniczący  
Rady Gminy Cegłów

