

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 XIX/158/16  
RADY GMINY CEGŁÓW  
z dnia 21 stycznia 2016 r.**

**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 2015r. poz. 1515), art. 28 ust. 2 w związku z 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, zmienioną Uchwałą Nr XIX/157/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Cegłów nr XIV/76/11 z dnia 29 września 2011 r. 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 określono zgodnie z rysunkiem planu w skali 1:2000 stanowiącym załącznik Nr 1A 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 połąci 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 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;
  - 5) **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;
  - 6) **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;
  - 7) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi z wyłączeniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) **rdzeń wsi** – należy przez to rozumieć ukształtowany plac w centrum wsi o kształcie prostokątnego placu bądź trójkątnego placu przy rozwidleniu dróg;
  - 10) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1A o uchwały;
  - 11) **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;
  - 12) **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.);
  - 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej pokrytą roślinnością pełniącą funkcję osłonową lub estetyczną;
  - 14) **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 planu;
- 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 ochrony zabytków archeologicznych;
  - 8) stanowiska archeologicznie wpisane do gminnej ewidencji zabytków (liczba oznacza numer porządkowy wykazu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków);
  - 9) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków (liczba oznacza numer porządkowy wykazu obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków);
  - 10) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem literowym i numerem.
2. Oznaczenia na rysunku planu wskazujące na stan prawny wynikający z przepisów odrębnych:
- 1) granica wsi;
  - 2) granica terenów zamkniętych;
  - 3) obiekty wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków (liczba oznacza numer porządkowy wykazu obiektów wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków);
  - 4) 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. 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.
7. 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) 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. 1 i 2.
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 ZABYTKÓW 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 uchwały Nr XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015r.
2. Plan wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu:
  - 1) strefa „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmuje teren zespołu 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;
  - 3) 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 ochrony zabytków archeologicznych dopuszcza roboty budowlane naruszające grunt na głębokość większą niż 0,3m pod nadzorem archeologicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. 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 i 3 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 scaleń i podziałów nieruchomości:
  - 1) minimalna szerokość frontu działki przylegająca do drogi:
    - a) dla terenów UKs – minimum 16,0 m,
    - b) dla terenów P/U – minimum 20,0 m,
    - c) dla terenów RM – minimum 16,0 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
    - a) dla terenów UKs – minimum 1200 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów P/U – minimum 2500 m<sup>2</sup>,
    - c) 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. 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) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) 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.
2. Zakaz lokalizowania nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy i przebudowy budynków istniejących w stosunku do lasu według warunków określonych w przepisach odrębnych.

### 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) 2244W 04KD(Z) relacji Siennica – Łękawica – Cegłów, klasy zbiorczej;
  - 2) drogi publiczne kategorii gminnej realizujące powiązania wewnętrzne:
    - a) 04KD(L), klasy lokalnej,
    - b) 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, udroźnianie 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 5m.
6. Dopuszcza się wyznaczenie i urządzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg według przepisów odrębnych.
7. 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 usług, handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 20 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - b) dla hurtowni – minimum 5-15 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - c) dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
    - d) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc postojowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
    - e) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca postojowe / 1 stanowisko obsługi;
    - f) dla kościołów – minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;
  - 2) Miejsca postojowe dla rowerów:
    - a) dla obiektów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe /1 obiekt usługowy ;
    - b) dla zabudowy produkcyjno-technicznej – minimum 10 miejsc postojowych/100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
    - c) dla obiektów handlowych – minimum 10 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej;
    - d) dla hurtowni – minimum 5 miejsc postojowych /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
    - e) dla zakładów produkcyjnych – minimum 10 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
    - f) dla usług gastronomii – minimum 10 miejsc postojowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
    - g) dla kościołów – minimum 3 miejsca postojowe /1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 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 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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;
5. 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 ciepłej 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) adaptację istniejących i budowę nowych sieci oświetlenia ulic, placów lub innych terenów, które wymagają oświetlenia ze względu na bezpieczeństwo ludzi lub mienia;
  - 2) przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych kolidujących z planowanymi obiektami budowlanymi lub elementami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) budowę urządzeń elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, a także w innych terenach na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym dla

budownictwa mieszkaniowego szafki elektroenergetyczne (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń poza pasem drogowym.

- 4) 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 trafo15/0,4 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 usług, 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 oraz ust. 2 pkt 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 20%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 80%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,4;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 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 oraz § 10 ust 2;
  - 6) wysokość dla obiektów sakralnych do 50m, 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.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 1%.

#### § 17

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **1÷ 14RM** oraz **16÷ 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 oraz hale produkcyjne i przetwórcze związane ze specjalistyczną produkcją rolną.
3. Na terenach wymienionych w ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 i pkt 3 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 30%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,1;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,6;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 12m od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 6 oraz § 10 ust 2;
  - 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) maksymalna wysokość budynków inwentarskich, urządzeń budowlanych oraz hal produkcyjnych i przetwórczych związanych ze specjalistyczną produkcją rolną do 12m;
  - 9) 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;
  - 10) na budynkach gospodarczych i garażowych dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 10° do 45°;
  - 11) dla budynków inwentarskich, urządzeń budowlanych oraz hal produkcyjnych i przetwórczych związanych ze specjalistyczną produkcją rolną dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 10° do 45°;
  - 12) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
  - 13) dla dachów spadzistych obowiązuje stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
  - 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami § 9 ust. 2 pkt 2 lit. c.
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%.

### § 18

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 działki budowlanej 20%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 80%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,2;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 1;

- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 4m do 20m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem § 10 ust 2;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy do 15m;
  - 7) kąt nachylenia połąci 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. b.
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%.

#### § 19

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zieleni 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. Dla budowli i obiektów małej architektury, wymienionych w ust. 3 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 10%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 30%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,01 ;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,3;
5. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
  - 1) 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.
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy do 6m.

#### § 20

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod wody powierzchniowe - istniejący rów, oznaczony na rysunku planu symbolem **26W**.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, a w szczególności dopuszcza się możliwość budowy mostów, kładek, pomostów, punktów widokowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 21

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, zieleni 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.
2. 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 terenu pod drogę publiczną gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem **04KD(L)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14m 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%.

### § 23

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 urządzonej, 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%.

### § 24

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę dojazdową w strefie zamieszkania oznaczoną na rysunku planu symbolem **09KD(D)**.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzonej, 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 9m do 10m 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%.

### § 25

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. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
- 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 5%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 95%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,1;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 1;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy do 6,5m ;
  - 6) geometria dachów, kolorystyka elewacji i dachów według indywidualnych rozwiązań dostosowanych do charakteru i technologii prowadzonej działalności.

#### § 26

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod oczyszczalnię ścieków oraz tereny przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio: **10, 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 działki budowlanej 20%;
  - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 80%;
  - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,01;
  - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,8;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 4m do 12m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem § 10 ust 2;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy do 12m;
  - 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

#### § 27

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

#### § 28

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cegłów.

#### § 29

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

#### § 30

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

**Uzasadnienie:**

Podstawę podjęcia prac nad niniejszym „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów” stanowi rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego LEX-I.4131.258.2015.KS, z dnia 2 grudnia 2015r. w przedmiocie stwierdzenia nieważności uchwały Nr XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów” w części. W celu przeprowadzenia „procedury naprawczej” dokonano w uchwale Nr XIV/76/11 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 września 2011r. w sprawie przystąpienia do aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów zmiany uchwałą Nr XIX/157/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Cegłów nr XIV/76/11 z dnia 29 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów.

Zmiana w/w uchwały w przedmiocie granic opracowania planu pozwoliła na podjęcie dalszych działań mających na celu usunięcie uchybień wskazanych w rozstrzygnięciu Wojewody, gdyż Studium, będące aktem planistycznym bezwzględnie wiąże organ przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń obowiązującego Studium.

Nieważność uchwały wyeliminowała z obrotu prawnego następujące tereny przeznaczone:

- pod zabudowę usług, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UKs, 2Uks,
- pod zabudowę zagrodową, związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, oznaczone na rysunku planu symbolem 1÷ 14RM oraz 16÷ 45RM,
- pod zabudowę produkcyjną i usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem 1÷ 7P/U,
- pod zieleni urządzoną, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ÷ 2ZP.
- pod wody powierzchniowe - istniejący rów, oznaczony na rysunku planu symbolem 26W.
- pod drogę publiczną powiatową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2244W 04KD(Z).
- pod drogę publiczną gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 04KD(L),
- pod drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 220114W 03KD(L).
- pod drogę dojazdową w strefie zamieszkania, oznaczoną na rysunku planu symbolem 09KD(D).
- pod tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK.
- pod oczyszczalnię ścieków oraz tereny przepompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami odpowiednio: 1O, 1÷ 4Op.

Powyższe wynikało z :

- błędnych definicji powierzchni terenu inwestycji oraz wskaźnika zagospodarowania terenu ustalonego w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji,
- nie wskazania w planie obowiązkowych ustaleń dotyczących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, tj. konkretnych wymiarów (w znaczeniu określenia metrycznego) dla obiektów, dla których ustalenia zostały przyjęte jako „według potrzeb wynikających z technologii i funkcji obiektu”,
- nieprecyzyjnego, niebudzącego jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sposobu wyznaczenia, w tym zachowania przepisów odrębnych, w przedmiocie sytuowania budynków względem bezpieczeństwa pożarowego,
- dokonania wykładni rozszerzającej przepisy kompetencyjne oraz wprowadzania kompetencji w drodze analogii w zakresie dopuszczenia urządzeń i sieci infrastruktury

technicznej na gruntach objętych bezwzględną ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

- braku spójności części graficznej i tekstowej w przedmiocie szerokości dróg.

Ustalenia planu umożliwią realizację inwestycji na wszystkich terenach objętych planem zgodnie z przepisami odrębnymi.

Stwierdza się, iż niniejszy 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.

Ponadto stwierdza się, iż powyższe ustalenia zawarte w planie, wynikające z procedury naprawczej, nie wymagają ponowienia procedury planistycznej, ponowienia uzgodnień i opinii oraz wyłożenia do publicznego wglądu z uwagi, iż są ustaleniami należącymi do kompetencji Samorządu w zakresie kształtowania ładu przestrzennego na swoim terenie. Podanie maksymalnej wysokości zabudowy w metrach służy postawieniu pewnej granicy, ponad którą inwestorzy nie mają prawa realizować obiektów budowlanych. Określona wysokość w planie wnika z istniejących obiegów sakralnych oraz wprowadzenia nowych założeń kształtowania ładu przestrzennego podyktowanego względami architektonicznymi w nawiązaniu do otoczenia. Przedmiot wprowadzonych ustaleń naprawczych nie wpływa na naruszenie interesu prawnego właścicieli nieruchomości. Na przedmiotowe tereny były składane uwagi, które były przedmiotem rozstrzygnięcia przez Radę. Naniesione poprawki na część graficzną i tekstową planu nie mają wpływu na rozstrzygane uwagi, zarówno w treści uwagi, jak i w ich rozstrzygnięciu.

Integralny element planu „Prognoza oddziaływania na środowisko” przeprowadzona w ramach projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów”, po dokonaniu niezbędnych korekt nie wpływa na zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko oraz pozostanie bez wpływu na inne niż zawarte w prognozie wpływy na środowisko.

Pozostałe załączniki do uchwały stanowią załączniki do uchwały NR XV/107/15 Rady Gminy Cegłów z dnia 29 października 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów, skorygowane do zakresu terenów objętych uchwałą naprawczą:

- **Załącznik nr 2** do uchwały nr XIX/158/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- **Załącznik nr 3** do uchwały nr XIX/158/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów 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;
- **Załącznik nr 4** do uchwały nr XIX/158/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów wykaz obiektów wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.





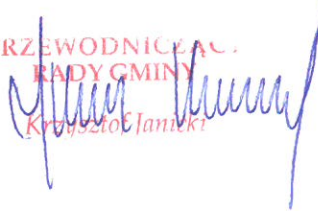


**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI CEGŁÓW**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Cegłów, rozstrzyga co następuje:

1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów osiem osób i jedna jednostka złożyło w sumie 21 uwag, przy czym 9 uwag uwzględniono, natomiast 12 uwag nie uwzględniono, z czego 3 uwagi dotyczą terenów objętych procedurą naprawczą. Treść rozstrzygnięcia przedmiotowych uwag pozostaje bez zmian.
2. Wykaz uwag nieuwzględnionych, dotyczących terenów objętych procedurą naprawczą, znajduje się w załączonej tabeli.

PRZEWODNICZĄC.  
RADY GMINY  
Krzysztof Janicki





WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejscowości Cegłów

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	03.08.2015	[...]*	Utrzymanie dotychczasowej drogi o oznaczeniu 8KUD zgodnie z jej przebiegiem wyznaczonym na mapie będącej załącznikiem do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cegłów zatwierdzonego uchwałą Nr XLI/204/10 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 października 2010r., oraz na mapie będącej załącznikiem do planu zagospodarowania części miejscowości Cegłów przyjętego Uchwałą Rady Gminy Cegłów Nr XVII/96/04. Droga ta jest od kilkudziesięciu lat użytkowana jako dojazd do pól. Wykreślenie tej drogi z map przyczyni się do pogorszenia obecnie funkcjonującego układu komunikacyjnego oraz obniży użyteczność działek.	- Nr ewid. działek: nie dotyczy; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: częściowo na terenie oznaczonym symbolem 1P/U;		Wójt Gminy, z punktu ekonomicznych rozwiązań nie widzi zasadności obsługi komunikacyjnej wzdłuż terenów kolejowych. Wszystkie grunty rolne obecnie posiadają dojazd poprzez istniejącą sieć dróg, tj. przylegają do drogi powiatowej nr 2230W. W celu poprawy obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod budownictwo zaprojektowano drogę gminną dojazdową oznaczoną symbolem 50KD(D). Stosownie do możliwości finansowych gminy związanych z zadaniami własnymi, nie jest możliwa realizacja drogi 8KUD (położonej wzdłuż terenów kolejowych) wg obowiązującego obecnie planu.		Wójt Gminy, z punktu ekonomicznych rozwiązań nie widzi zasadności obsługi komunikacyjnej wzdłuż terenów kolejowych. Wszystkie grunty rolne obecnie posiadają dojazd poprzez istniejącą sieć dróg, tj. przylegają do drogi powiatowej nr 2230W. W celu poprawy obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod budownictwo zaprojektowano drogę gminną dojazdową oznaczoną symbolem 50KD(D). Stosownie do możliwości finansowych gminy związanych z zadaniami własnymi, nie jest możliwa realizacja drogi 8KUD (położonej wzdłuż terenów kolejowych) wg obowiązującego obecnie planu.	
2.	04.08.2015	[...]*	Na terenie działek o nr 33 i 7, położonych w obszarze oznaczonym w projekcie 101 MN/U umożliwić zabudowę zagrodową, tj. całe działki oznaczyć MN/U/RM. Na terenie działki nr 7 prowadzona jest od ponad 50 lat gospodarka pasieczna. Działka nr 7 łączy się z działką nr 33, która została częściowo objęta oznaczeniem RM (zabudowa	- Nr ewid. działki: 33, 7; - oznaczenie przeznaczenia wg projektu planu: symbole 5RM;		Uwaga niezasadna. Nieuzasadnione jest wprowadzenie do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej usług nieuciążliwych jednej działki o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową. Plan dopuszcza zagospodarowanie tymczasowe bez wskazania terminu, do czasu zagospodarowania na cele mieszkaniowe, co skutkuje		Uwaga niezasadna. Nieuzasadnione jest wprowadzenie do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej usług nieuciążliwych jednej działki o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową. Plan dopuszcza zagospodarowanie tymczasowe bez wskazania terminu, do czasu zagospodarowania na cele mieszkaniowe, co skutkuje	

		zagrodowa). Przeznaczenie dz. nr 7 i części dz. nr 33 pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług, (MN/U) może prowadzić do nieporozumień, co do możliwości hodowli pszczół.			zachowaniem istniejącej funkcji, związanej z działalnością rolniczą (pasieką).		zachowaniem istniejącej funkcji, związanej z działalnością rolniczą (pasieką).
		W części opisowej projektu planu w §16 ust.5, §17 ust. 4., §18 ust.4 i §19 ust.4 po wyrażeniu „jednorazowej opłaty” należy dodać wyrażenie, „o której mowa w §36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.u. z 2015, poz. 199 t.j.).	- nie dotyczy;		Wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu. Stawki procentowe oraz opłata, o których mowa w §16 ust.5, §17 ust. 4., §18 ust.4 i §19 ust.4 są elementem obowiązkowym planu, zdefiniowanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, ze zm.).		Wobec zasady hierarchiczności źródeł prawa, przedmiotem regulacji planu nie mogą być kwestie, które podlegają regulacjom aktów wyższego rzędu. Stawki procentowe oraz opłata, o których mowa w §16 ust.5, §17 ust. 4., §18 ust.4 i §19 ust.4 są elementem obowiązkowym planu, zdefiniowanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199, ze zm.).

\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 ust.1 i art. 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2014r. poz.1182, ze zm.)

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
*Krzysztof Janicki*

**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**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 3a i 4 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 885, ze zm.) Rada Gminy Cegłów, rozstrzyga co następuje:

**I. Zadania własne gminy:**

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, realizowanych na terenie objętym planem, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę wodociągu i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę dróg gminnych.

przepisom o finansach publicznych, podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak :

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię cieplną,
- zaopatrzenie w gaz.

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną, cieplną i paliwa gazowe będą finansowane zgodnie z przepisami prawa.

**II. Budowa dróg.**

Budowa dróg gminnych wraz z siecią kanalizacji deszczowej i oświetleniem realizowana będzie przez Gminę.

**III. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w pkt I i II**

- realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska.
- inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła realizowane będą w sposób określony zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- realizacja i finansowanie pozostałych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w pkt I i II będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

#### IV. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych, przy czym wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej oraz w wieloletniej prognozie finansowej.

Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji na terenach objętych planem będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858, ze zm.) ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwa publiczno-prawne.

Zadania w zakresie budowy sieci elektrycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012r. poz. 1059, ze zm.).

Prognozowane źródło finansowania przez Gminę:

1. pełny udział środków własnych,
2. częściowy udział środków własnych wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących:
  - dotacje z budżetu Unii Europejskiej,
  - kredyty i pożyczki preferencyjne,
  - fundusze UE,
  - innych środków zewnętrznych,
- 3) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno- prawnym lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Krzysztof Janicki



**Załącznik Nr 4**  
do Uchwały Nr XIX/158/16  
Rady Gminy Cegłów  
z dnia 21 stycznia 2016 r.

Wykaz obiektów wpisanych do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków:

Lp.	Obiekt	Numer rejestru zabytków	Numer w gminnej ewidencji zabytków
1.	Kościół p.w. św. Jana Chrzciciela i Andrzeja	A-21/89 z dnia 05.11.1957 r.	2/1740
2.	Kościół mariawitów	A-304 dec. z dnia 29.12.1983 r.	6/1740

Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Numer ewidencji GEZ	Lokalizacja
2.	Dzwonnica przy kościele par. p.w. św. Jana Chrzciciela i Andrzeja	4/1740	Pl. Anny Jagiellonki, dz. nr ew. 944
23.	Pomnik Niepodległości	28/1740	Pl. Anny Jagiellonki, dz. nr ew. 541
24.	Pomnik ku czci pomordowanych mieszkańców Cegłowa w trakcie II wojny światowej	29/1740	Pl. Anny Jagiellonki, dz. nr ew. 541
29.	stanowisko archeologiczne	125/1740	nr AZP 58-73/27, dz. nr ew.: 1794, 1798, 1803/1, 1807/2, 1811/2, 1812, 1816/2, 1811/1, 1816/1, 1820, 1824, 1830, 1829, 1835, 1840, 1836, 1844, 1848, 1852, 1853, 1860, 1859, 1863, 1867, 1871, 1875, 1879, 1883, 1888, 1892, 1943, 1944, 1905

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY  
Krzysztof Janicki

