

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) **terenie** – 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 m² na każdej działce budowlanej i wysokości do 5,0m nad poziom terenu oraz o łącznej powierzchni informacyjnej w ramach działki budowlanej do 12m².

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 m²,
 - b) dla terenów P/U – minimum 2500 m²,
 - c) dla terenów RM – minimum 1500 m².
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 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla hurtowni – minimum 5-15 miejsc postojowych /1000 m² 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 m² powierzchni sprzedażowej;
 - d) dla hurtowni – minimum 5 miejsc postojowych /1000 m² 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 m² 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 cieplną dopuszcza się:
- 1) zaopatrzenie w energię cieplną 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) 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 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 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 2000m²;
 - 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 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. 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 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 budowlę 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, 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.
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 których 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÷ 40p.**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się również urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń 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.