

IZP.6727.23.2017

W Y P I S

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Cegłów NR XV/107/15 z dnia 29 października 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 11 stycznia 2016 r. poz. 266), Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego Nr LEX-1.4131.258.2015.KS z dnia 02.12.2015 r. oraz z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cegłów przyjętego Uchwałą Nr XIX/158/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 1129 z dnia 5 lutego 2016r.)

WNIOSKODAWCA

**Gmina Cegłów
ul. Kościuszki 3
05-319 Cegłów**

POŁOŻENIE DZIAŁKI

Działki o numerze ewidencyjnym: **335/4, 370/2, 540, 541, 542, 543/3, 550, 556/1**,
Obręb - Cegłów
Gmina - Cegłów

WARUNKI WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W strefach funkcjonowania plan wydziela liniami rozgraniczającymi tereny technicznej obsługi komunalnej, obejmującej elementy niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru tereny głównego układu komunikacyjnego. Realizacja planu winna być zgodna z ustaleniami poszczególnych stref funkcjonalnych oraz obowiązującymi ustaleniami w zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych.

Plan zaleca koncentrację zabudowy na terenach określonych w planie zmierzającą w kierunku tworzenia zwartych kompleksów przestrzennych wzdłuż wykształconych ciągów komunikacyjnych. Działanie takie umożliwi uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną co wpłynie na podniesienie standardu warunków życia ludności, zapewni ład przestrzenny, ustala się realizację zabudowy z zachowaniem warunków technicznych określonych prawem budowlanym, wyznaczane tereny usług publicznych z podstawowym przeznaczeniem terenu pod usługi oświaty, sportu, usługi sakralne, ochrony zdrowia, administracji, inne usługi publiczne oraz usługi publiczne bez określenia profilu, wyznacza tereny działalności gospodarczej.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

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 zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
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 zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
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 zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej pkt. 2 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.

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Plan nakazuje zagospodarowanie zgodnie z zasadami obowiązującymi dla Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określonymi w przepisach odrębnych.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Plan wyznacza strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu:
 - 1) strefa „A” - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmuje teren płyty dawnego Rynku Plac Anny Jagiellonki oraz zabudowę przyrynkową, łącznie z zespołem kościoła parafii rzymskokatolickiej oraz w granicach ogrodzenia kościoła parafii mariawickiej;
 - 2) strefa „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych obejmuje historyczny układ urbanistyczny, w tym układ ulic i działek parcelacyjnych,
 - 3) strefa ochrony zabytków archeologicznych obejmująca ochroną stanowiska archeologiczne wymienione w gminnej ewidencji zabytków.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Na obszarze objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

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 drogi publiczne kategorii powiatowej realizujące powiązania zewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami
 - a) 2229W 01KD(Z) relacji Jędrzejów – Cegłów – Kuflew, klasy zbiorczej
 - b) 2244W 04KD(Z) relacji Siennica – Łękawica – Cegłów, klasy zbiorczej;
3. Ustala się dostosowanie parametrów dróg do ich klasy poprzez modernizację, rozbudowę i budowę nawierzchni, udrożnianie rowów i przepustów, usprawnienia skrzyżowań.
4. Dopuszcza się wyznaczenie i urządzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg według przepisów odrębnych.

5. Ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów na działce budowlanej, na której będzie znajdował się obiekt w ilości nie mniejszej niż wynikająca z niżej wymienionych wskaźników parkingowych dla obiektów realizowanych, rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania.

1) Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe /1 dom mieszkalny lub segment;
- b) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- c) dla usług, handlu (sklepy, punkty usługowe) – minimum 20 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej;
- d) dla targowisk – minimum 35 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej lub 1,5 miejsca/stoisko;
- e) dla zakładów produkcyjnych – minimum 35 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
- f) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc postojowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
- g) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – minimum 20 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie;
- h) dla przychodni zdrowia rejonowych – minimum 10 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- i) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca postojowe/1 gabinet;
- j) dla hoteli – minimum 35 miejsc postojowych / 100 łóżek;
- k) dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;
- l) dla stacji obsługi samochodów – minimum 4 miejsca postojowe / 1 stanowisko obsługi;
- m) dla banków – minimum 40 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
- n) dla kościołów – minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;

2) Miejsca postojowe dla rowerów:

- a) dla obiektów administracji – minimum 5 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni użytkowej (minimum 5 miejsc postojowych);
- b) dla obiektów usługowych – minimum 1 miejsce postojowe /1 obiekt usługowy;
- c) dla zabudowy produkcyjno-technicznej – minimum 10 miejsc postojowych/100 zatrudnionych, nie mniej niż 3 miejsca postojowe;
- d) dla obiektów handlowych – minimum 10 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni sprzedażowej;
- e) dla targowisk – minimum 8 miejsc postojowych/1000 m² powierzchni użytkowej lub 1 miejsce/stoisko;
- f) dla zakładów produkcyjnych – minimum 10 miejsc postojowych /100 zatrudnionych;
- g) dla usług gastronomii – minimum 10 miejsc postojowych /100 miejsc konsumpcyjnych;
- h) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych – minimum 5 miejsc postojowych/100 widzów;
- i) dla przychodni zdrowia rejonowych – minimum 3 miejsca postojowe /10 gabinetów (nie mniej niż 6 miejsc postojowych);
- j) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet;

- k) dla hoteli – minimum 3 miejsca postojowe / 10 łóżek;
 - l) dla klubów i domów kultury – minimum 10 miejsc postojowych /100 użytkowników jednocześnie;
 - m) dla banków i usług finansowych, ubezpieczeniowych, biur podróży – minimum 5 miejsc postojowych /1000 m² powierzchni użytkowej;
 - n) dla kościołów – minimum 3 miejsca postojowe /1000 m² powierzchni użytkowej;
- 3) Parkowanie w liniach rozgraniczających dróg KD(Z) jedynie w zatokach.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu, w szczególności w pasie zawartym między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, a także w pasie o szerokości 5,0m od tych dróg;
 - 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się docelowe zaopatrzenie terenu w wodę z sukcesywnie rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90mm;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie studni do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową, z wyłączeniem terenów położonych w odległości do 150m od granic cmentarza.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się docelowe objęcie systemem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej zabudowy o średnicy nie mniejszej niż 90mm;
 - 2) dopuszcza się realizację indywidualnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) ustala się obowiązek uprzedniego oczyszczenia przez urządzenia zlokalizowane na działkach budowlanych ścieków technologicznych nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;
 - 4) zakaz odprowadzania ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) w przypadku odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów, placów manewrowych ustala się budowę lokalnych układów odwodnieniowych zgodnie z przepisami odrębnymi do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej;
 - 2) nakazuje się niedopuszczenie do spływu wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji na działki sąsiednie, w tym drogi publiczne, do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej;

- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.
5. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych oraz w gminnych przepisach porządkowych;
6. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą dopuszcza się:
 - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z kotłowni indywidualnych, spełniających warunki wynikające z przepisów odrębnych;
 - 2) pozyskiwanie energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla terenu objętego planem ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w tę energię.
8. 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 wnetrzowych.
9. 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.
10. W związku z pkt. 9 ustala się:
 - 1) adaptację istniejących sieci i urządzeń;
 - 2) lokalizację nowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

ZADANIA DOTYCZĄCE ZASAD I WARUNKÓW KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY W POSZCZEGÓLNYCH STREFACH FUNKCJONALNYCH zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Cegłów NR XV/107/15 z dnia 29 października 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 11 stycznia 2016 r. poz. 266)

Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń wydzielone na rysunku planu liliami rozgraniczonymi i oznaczone symbolami literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Cegłów NR XV/107/15 z dnia 29 października 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 11 stycznia 2016 r. poz. 266)

Działka nr 540 w przeważającej części oraz fragment działki nr 556/1 położone są w terenach 48 MN/U

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 48MN/U.
2. Na terenach, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się:
 - 1) zabudowę, o której mowa w pkt.1 bez konieczności łączenia funkcji w obiektach budowlanych;
 - 2) w ramach zabudowy usługowej usługi nieuciążliwe;
 - 3) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
3. Na terenach wymienionych w pkt. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 25%;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla działki budowlanej 60%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,01;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej 0,6;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości od 3,5m do 20m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) maksymalna wysokość dla budynków do 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych;
 - 7) maksymalna wysokość dla budynków gospodarczych i garażowych do 6m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza;
 - 8) dla budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego;
 - 9) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°;
 - 10) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
 - 11) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
 - 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - zabudowa wolnostojąca – minimum 800 m²
 - zabudowa bliźniacza – minimum 600 m²
 - zabudowa szeregową – minimum 500 m²
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 5%.

Działka nr 543/3 oraz dz. nr 550 w części północnej położone są w terenach 8U

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 8U.
2. Na terenach, o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się również:
 - 1) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną;
 - 2) działalność gospodarczą, która nie powoduje oddziaływania wykraczającego poza teren inwestycji oraz nie zalicza się do działalności uciążliwej w rozumieniu przepisów odrębnych związanych z ochroną środowiska;
 - 3) usługi publiczne.
3. Na terenach wymienionych w pkt. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 90%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 3,5m od linii rozgraniczających: drogi, tereny kolejowe, tereny wód, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy do 12m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
 - 7) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do stanu istniejącego oraz z dopuszczeniem dachu płaskiego;
 - 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
 - 9) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych minimum 1200 m²
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w ust. 1 w wysokości 5%.

Działka nr 540 w części zachodniej położona jest w terenach 3UP

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **3UP**.
2. Na terenach, o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się również parkingi, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
3. Na terenach wymienionych w pkt. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%;
 - 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 90%;
 - 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9;
 - 5) maksymalna wysokość dla budynków usług publicznych do 15m, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
 - 6) maksymalna wysokość dla obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu do 6 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 7) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 60°, z wyjątkiem rozbudowy istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, z dopuszczeniem dachu płaskiego;
 - 8) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków, z dopuszczeniem materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych;
 - 9) dla dachów spadzistych stosowanie pokrycia w kolorach brązu, zieleni, szarości, czerni lub czerwieni, z dopuszczeniem różnych odcieni;
 - 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych minimum 1200.
4. Ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenów, o których mowa w pkt. 1 w wysokości 1%.

Działka nr 335/4, północna część działki 370/2 oraz północna część działki nr 556/1 położone są w terenach 2229W 01KD(Z)

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem **2229W 01KD(Z)**.
2. Na terenie, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.

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

Działka nr 550 w części południowej położona jest w terenach 2 KS

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Cegłów Nr **XIX/158/16** Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 1129 z dnia 5 lutego 2016r.)

Działka nr 370/2 w części położona jest w terenach 1UKs

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UKs**.
2. Na terenach, o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się również:
 - 1) obiekty związane z usługami sakralnymi;
 - 2) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
3. Na terenach wymienionych w 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 3,5m od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - 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 1200m².
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%.

Działka nr 542 w znacznej północno zachodniej części oraz działka 541 w znacznej południowo wschodniej części położone są w terenach ZP

1. Ustala się przeznaczenie terenów pod zieleń urządzoną oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ÷ 2ZP.
2. Na terenach wymienionych w pkt. 1 nakazuje się wykształcenie spójnej przestrzeni lokalnego centrum, skupionego wokół historycznego rdzenia wsi, z wykorzystaniem istniejących dominant przestrzennych z uwzględnieniem ustaleń zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
3. Na terenach wymienionych w pkt. 1 dopuszcza się budowle i obiekty małej architektury oraz infrastrukturę techniczną oraz komunikację pieszą.
4. Dla budowli i obiektów małej architektury, wymienionych w pkt. 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 pkt. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:
 - 1) na terenach wymienionych w pkt. 1 ustala się linię zabudowy nieprzekraczalną w odległości 3,5m od linii rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w zasadach ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy do 6m.

Część działki nr 370/2 w znacznej części oraz południowa część działki 542 i północna część działki 541 położone są w terenach 2244W 04KD(Z).

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną powiatową oznaczoną na rysunku planu symbolem 2244W 04KD(Z).
2. Na terenie, o którym mowa w pkt. 1, dopuszcza się chodniki, ścieżki rowerowe, rowy odwadniające, zieleń urządzoną, urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Na terenie wymienionym w pkt. 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%.

Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.XI.2006 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827) zwolnione z opłaty skarbowej art. 7.3

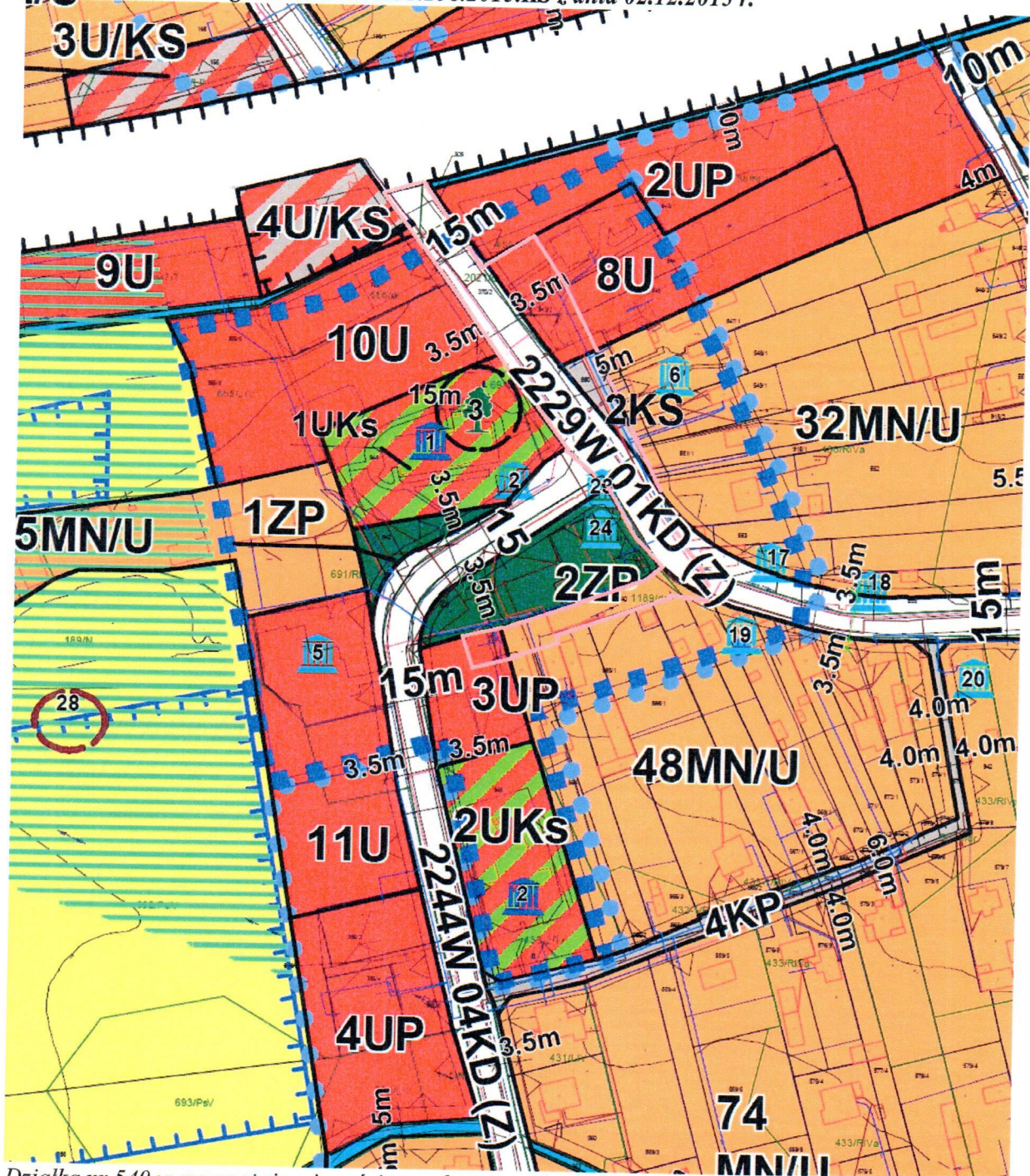
Sprawę prowadzi :
Krzysztof Kaska
25 759-59-39
k.kaska@ceglow.pl



Z up. Wójta

Przemysław Uchman
Zastępca Wójta

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Ceglów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Ceglów NR XV/107/15 z dnia 29 października 2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z dnia 11 stycznia 2016 r. poz 266), Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego Nr LEX-1.4131.258.2015.KS z dnia 02.12.2015 r.



Działka nr 540 w przeważającej części oraz fragment działki nr 556/1 położone są w terenach 48 MN/U – pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

Działka nr 543/3 oraz dz. nr 550 w części północnej położone są w terenach 8U pod zabudowę usługową.

Działka nr 540 w części zachodniej położona jest w terenach 3UP pod zabudowę usług publicznych

Działka nr 335/4, północna część działki 370/2 oraz północna część działki nr 556/1 położone są w terenach 2229W 01KD(Z) pod drogę publiczną powiatową.

Działka nr 550 w części południowej położona jest w terenach 2KS pod parkingi.

----- granica obszaru w planie z uchwały NR XV/107/15

z up. Wójta
Dariusz Uchman
Zastępca Wójta

Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Cegłów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Cegłów Nr XIX/158/16 Rady Gminy Cegłów z dnia 21 stycznia 2016 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego poz. 1129 z dnia 5 lutego 2016r.).



Działka nr 370/2 w części położona jest w terenach 1UKs pod zabudowę usług
Działka nr 542 w znacznej północno zachodniej części położone jest w terenach 1ZP pod zieleni urządzonej
Działka 541 w znacznej południowo wschodniej części położone jest w terenach 2ZP pod zieleni urządzonej
Część działki nr 370/2 w znacznej części oraz południowa część działki 542 i północna część działki 541 położone są w terenach 2244W 04KD(Z) pod drogę publiczną powiatową.
----- granica obszaru w planie z uchwały XIX/158/16

Z up. Wójta
Dariusz Uchman
Zastępca Wójta