

**Uchwała Nr
RADY GMINY CEGLÓW
z dnia 2018 roku**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Ceglów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.) w wykonaniu Uchwały nr XXXVI/281/17 z dnia 23 marca 2017 r. Rady Gminy Ceglów w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Ceglów, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceglów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Ceglów Nr XLI/204/10 z dnia 21 października 2010, jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Ceglów Nr XLII/349/14 z dnia 27 marca 2014 r., jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Ceglów Nr XI/90/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r, i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Ceglów Nr z dnia2018 roku Rada Gminy Ceglów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Ceglów, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone zostały na rysunku planu.

§ 2. Uchwała składa się z następujących, integralnych części:

- 1) tekstu planu, stanowiącego treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą obszar, w granicach którego należy lokalizować nowo realizowane budynki i tymczasowe obiekty budowlane, biorąc pod uwagę ich zewnętrzny obrys, do którego nie wlicza się schodów, pochylni, ganków, balkonów, tarasów itp.;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję, która zajmuje nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny. Zakazuje się również usług motoryzacyjnych (w tym w szczególności stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji i obiektów obsługi motoryzacyjnej, myjni samochodowych), usług pogrzebowych, piekarni, schronisk dla zwierząt, usług weterynaryjnych w których przetrzymywane są zwierzęta;

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem wraz z

numerem wyróżniającym MW1;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem wraz z numerem wyróżniającym MN1;

3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem wraz z numerem wyróżniającym P1;

4) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granicy obszaru objętego planem;

2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) wymiarowania;

6) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ład przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 7. Dopuszcza się działki budowlane o powierzchni mniejszej niż jest to określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów zawartych w Rozdziale 8 wyodrębnione pod obiekty infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Ochrona środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej realizacji celów publicznych.

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których:

a) nie stwierdzono obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;

b) stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a przeprowadzona ocena wykazała brak negatywnego wpływu przedsięwzięcia na ochronę przyrody i krajobrazu; obszaru chronionego krajobrazu.

§ 9. W rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu tereny oznaczone symbolem:

1) MW1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) MN1 wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. Wszelkie zagospodarowanie musi być zgodne z właściwymi przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz innymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, zgodne z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie;
- 4) właściwego gromadzenia odpadów;
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

2. Wydzielona działka budowlana musi spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość frontu:
 - a) 16,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia:
 - a) 250 m²;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80⁰ do 100⁰ z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.

3. Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 2 nie dotyczą:

- 1) wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) działek budowlanych wydzielonych przed wejściem w życie planu.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się dopuszczenie utrzymania, modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obsługę istniejącego i nowego zainwestowania z sieci infrastruktury technicznej, poprzez istniejące i projektowane przewody magistralne i sieć rozdzielczą, oraz poprzez urządzenia lokalne.

§ 13. Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych SN, nN zarówno napowietrznych jak i kablowych strefy ochronne i sposób zagospodarowania ustala się z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów ogólnych i szczegółowych oraz norm i zasad branżowych.

§ 14. Dla infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) średnicę przewodów rozdzielczych sieci wodociągowej do 250 mm,
 - c) zaopatrzenie z ujęcia Stacja Uzdatniania Wody Piaseczno,
 - d) przy budowie sieci wodociągowej uwzględnienie wymogów przeciwpożarowych, w tym w szczególności w zakresie lokalizacji hydrantów zewnętrznych;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem przepisów odrębnych,
 - b) średnicę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej od 160 mm,
 - c) w warunkach uzasadnionych terenowo dopuszcza się realizację odcinków tłocznych sieci kanalizacyjnej;
 - d) odprowadzanie do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Ceglów;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zaś w przypadku jej braku zagospodarowanie wód w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny, w szczególności poprzez stosowanie: zbiorników retencyjnych lub odparowujących, studni chłonnych, a także innych form wprowadzenia do gruntu, z zastrzeżeniem uwarunkowań wynikających przepisów odrębnych;

- b) średnicę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej od 300 mm;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN 15 kV i niskiego napięcia nn, z dopuszczeniem rozbudowy o nowe stacje transformatorowe SN/nn,
 - b) dla nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nn budowę na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej, o minimalnej powierzchni 20 m²,
 - c) dopuszczenie budowy wewnętrznych stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeżeli zwrócone są w jej kierunku ścianą bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych,
 - b) stosowanie systemów ciepłych wykorzystujących paliwa nisko emisyjne;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej dopuszczenie utrzymania, przebudowy i rozbudowy oraz budowy sieci i obiektów.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. Na obszarze objętym planem nie występuje system komunikacji. Na obszarze objętym planem występują tereny KDD1 i KDD2 stanowiące fragmenty dróg publicznych klasy drogi dojazdowej.

§ 16. Ustala się liczbę miejsc parkingowych wyliczoną według następujących wskaźników:

- 1) minimum 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej;
- 2) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług jednak nie mniej niż stanowią przepisy ogólne;
- 3) minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² pow. użytkowej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów jednak nie mniej niż stanowią przepisy ogólne,
- 4) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w liczbie nie mniejszej, niż określona w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 17. Dla dróg wewnętrznych ustala się szerokość pasa drogowego nie mniejszą niż 5,0 m.

Rozdział 8

Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18. Budowę sieci infrastruktury technicznej lub obiektów infrastruktury technicznej o powierzchni zabudowy do 40 m², obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych, traktuje się jako zagospodarowanie terenu uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikającemu z jego przeznaczenia i dopuszcza się ją na wszystkich terenach, jeśli nie stoi to w sprzeczności z ustaleniami planu oraz jeżeli przepisy odrębne nie wykluczają możliwości realizacji tego typu inwestycji.

§ 19. Dla terenu **MW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych dopuszcza się usługi nieuciążliwe w tym w szczególności handel, usługi oświaty, przedszkola, żłobki, usługi zdrowia. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 3) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m² dla pojedynczego obiektu;
- 4) następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) budynki do 4 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość zabudowy do 15,0 m;
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 1° do 5° dla dachów płaskich i od 25° do 45° dla dachów spadzistych;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalnie – 0,5;
 - maksymalnie – 2,5;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
 - d) minimalny udział niezabudowanych terenów rekreacji czynnej, w tym placów zabaw dla dzieci – 5% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 30% powierzchni tych terenów powinno znajdować się na powierzchni biologicznie czynnej;
 - e) nie mniej niż jeden plac zabaw dla dzieci w wieku 0-12 lat i jeden plac zabaw dla dzieci w wieku 12-18 lat, urządzone na niezabudowanych terenach rekreacji czynnej;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane zjazdy z przyległych dróg publicznych;
- 7) obsługę infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

§ 20. Dla terenu **MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa nieuciążliwa. Zakazuje się realizacji wolnostojących budynków usługowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową lub atrialną;
 - b) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów usług handlu na 400 m²
 - c) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu i przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m;
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 1° do 5° dla dachów płaskich i od 25° do 45° dla dachów spadzistych;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalnie – 0,2;
 - maksymalnie – 1,0;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejące i projektowane zjazdy z przyległych dróg publicznych;
- 7) obsługę infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

§ 21. Dla terenu **P1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkalnej,

- b) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) budynki do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m;
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych od 1° do 5° dla dachów płaskich i od 25° do 45° dla dachów spadzistych;
- 5) następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) intensywność zabudowy:
 - minimalnie – 0,3;
 - maksymalnie – 2,0;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu poprzez przyległą drogę serwisową na terenie PKP lub w inny sposób w zgodzie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługę infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z ustaleniami planu.

§ 22. Dla terenów **KDD1** i **KDD2** ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny stanowią fragmenty dróg publicznych klasy drogi dojazdowej. Teren KDD1 stanowi trójkąt o bokach długości 31x10x37 m, teren KDD2 stanowi pas o szerokości 2 m.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§ 23. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 30 %.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cegłów.

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