

## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W perspektywie kilkunastu lat przewiduje się istotne zmiany w strukturze przestrzennej gminy Cegłów. Dojdzie do zmniejszenia powierzchni przeznaczonej pod produkcję rolną na rzecz powierzchni przeznaczonej pod zalesienia i zabudowę.

W przyszłości czynnikami sprzyjającymi rozwojowi gminy będą uwarunkowania zewnętrzne związane z budową autostradowego obejścia Mińska Mazowieckiego z węzłami w Ryczołku na terenie gminy Kałuszyn i zjazdem do lotniska w Janowie na terenie gminy Mińsk Mazowiecki, które zostanie przystosowane do lotów cywilnych oraz uwarunkowania lokalne związane z poprawą stanu infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyróżnia się tereny o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej,
- tereny rolne,
- tereny zieleni i wód.

#### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW**

Ilość kondygnacji - od 2 do 4. Wysokość zabudowy do 15 m. Wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 2,5. Dopuszcza się usługi w parterach budynków. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN/U**

Obejmują tereny istniejącej i nowoplanowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych. Na wskazanych terenach usługi mogą być realizowane jako wbudowane lub wolnostojące. Preferuje się funkcje usługowe związane z obsługą mieszkańców. Dopuszcza się lokalizację usług publicznych, usług sportu i rekreacji oraz lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zabudowa jednorodzinna i usługowa koncentruje się głównie w miejscowościach Cegłowie i Mieni oraz występuje w Wiciejowie, Tyborowie, Kiczkach Pierwszych, Posiadałach, Wólce Wiciejowskiej jako nowoprojektowane tereny.

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej - MN/ML**

Obejmują tereny istniejącej i nowoplanowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej. Występują w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej przy istniejących ciągach komunikacyjnych oraz w większości w sąsiedztwie istniejących lasów.

Na wskazanych terenach dopuszcza się zabudowę rekreacji indywidualnej, obiekty infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe jako wbudowane związane z funkcją rekreacyjną w zakresie agroturystyki, handlu, małej gastronomii, itp.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa występuje w Wólce Wiciejowskiej, Wiciejowie, Pełczance, Rososzy, Woźbinie, Kiczkach Pierwszych, Kiczkach Drugich, Piasecznie, Tyborowie, Skwarnem, Posiadałach.