

Uchwała Nr VI/40/19
RADY GMINY CEGŁÓW
z dnia 28 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cegłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) art. 20 ust. 1 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w wykonaniu Uchwały nr XXXVI/281/17 z dnia 23 marca 2017 r. Rady Gminy Cegłów w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cegłów”, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Cegłów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Cegłów Nr XLI/204/10 z dnia 21 października 2010, jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Cegłów Nr XLII/349/14 z dnia 27 marca 2014 r., jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Cegłów Nr XI/90/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r, i jego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Gminy Cegłów Nr VI/39/19 z dnia 28 stycznia 2019 roku Rada Gminy Cegłów uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cegłów, 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, do których nie wlicza się schodów i części podziemnych budynku;
- 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;
- 4) wymiarowania;
- 5) przeznaczenia terenu, oznaczonego odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

Rozdział 2

Kształtowanie i ochrona ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych

§ 7.1. 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.

2. Na terenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację parkingów w zgodzie z przepisami odrębnymi.

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 16,0 m za wyjątkiem:
 - a) zabudowy bliźniaczej – minimalna szerokość frontu 12,0 m;
 - b) zabudowy szeregowej – minimalna szerokość frontu 6,0 m;
 - 2) minimalna powierzchnia - 250 m²;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100° z wyłączeniem działek narożnych lub w dostosowaniu do istniejących podziałów.
3. Parametry wydzielanych działek ustalone w ust. 2 nie dotyczą:
- 1) wydzieleń 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 315 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) 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. 1. 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 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 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 rozumiana jako wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych do powierzchni terenu objętego inwestycją:
 - 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 – należy zapewnić udział terenów rekreacji czynnej, w tym placów zabaw dla dzieci na terenie objętym inwestycją, przy czym co najmniej 30% powierzchni tych terenów powinna 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 3 kondygnacji nadziemnych;
 - b) wysokość zabudowy do 10,0 m;
 - c) dachy płaskie bądź spadziste o nachyleniu połaci głównych 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 rozumiana jako wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych do powierzchni terenu objętego inwestycją:
 - minimalnie – 0,2;
 - maksymalnie – 2,5;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% 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 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 - 20% 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 około 31x10x37 m, teren KDD2 stanowi pas o szerokości około 2 m.

Rozdział 9 **Przepisy końcowe**

§ 23. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego w wysokości 10 %.

§ 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Radosław Chmielewski

Uzasadnienie do uchwały Nr VI/40/19

Rady Gminy Cegłów

z dnia 28 stycznia 2019 r.

Podstawą podjęcia prac nad sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cegłów była uchwała Nr XXXVI/281/17 Rady Gminy Cegłów z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Cegłów”.

Procedura opracowania planu została przeprowadzona na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu podyktowane jest potrzebą uporządkowania zasad zagospodarowania terenów mieszkaniowych jedno i wielorodzinnych oraz położonych na tym samym obszarze terenów produkcyjnych.

Opracowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i do pozostałych przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu, uzyskując pozytywne uzgodnienia i opinie. Uwagi zawarte w uzyskanych uzgodnieniach i opiniach zostały wprowadzone do projektu planu.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od 05 października 2018 r. do 26 października 2018 r., w ramach którego przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami w dniu 08 października 2018 r. Termin na wniesienie uwag został ustalony do dnia 12 listopada 2018 r. W tym czasie wpłynęły dwa pisma z uwagami, spośród których część została uwzględniona.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) przy sporządzaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przy realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z uwzględnieniem ustaleń i standardów przewidzianych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164, poz. 1587).

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz walory krajobrazowe terenu realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Cegłów.