



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 września 2019 r.

Poz. 10680

UCHWAŁA NR XIII/47/19 RADY GMINY CHLEWISKA

z dnia 5 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Wola Zagrodnia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) oraz art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późniejszymi zmianami), stwierdzając, że plan określony w § 1 pkt. 1 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska” uchwalonego Uchwałą Nr IX/67/99 Rady Gminy Chlewiska z dnia 28 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Chlewiska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Wola Zagrodnia, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszarów objętych planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Chlewiska Nr V/40/17 z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Wola Zagrodnia.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy,
 - f) gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 2) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

3. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze,
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

3. Charakter informacyjny mają elementy części tekstowej planu w postaci wskazań występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Obowiązującymi ustaleniami w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;

- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszaru przestrzeni publicznej;
- 6) strefy ochrony sieci hydrograficznej;
- 7) obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu (obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków)
- 8) strefy tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu;
- 9) projektowanego przebiegu skablowania linii elektroenergetycznej SN;
- 10) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać:
 - a) szczegółowe warunki przekroczenia linii przez takie elementy budynków jak: balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, elementy odwodnienia, elementy wystroju elewacji, schody zewnętrzne, rampy, itp.,
 - b) funkcje lub rodzaj budynków, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy,
 - c) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;

- 13) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;
- 14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem od 0° do 12°;
- 15) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 16) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 17) **usługi komercyjne** – usługi nie sklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 18) **produkcja drobna** – pozarolnicza działalność gospodarcza prowadzona w obiektach związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi lub rzemieślniczymi, o całkowitej powierzchni użytkowej nie większej niż 400m², wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 19) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 20) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 21) **strefa ochrony sieci hydrograficznej** – obszar wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych o ochronie środowiska, na którym, celem zachowania pojemności retencyjnej i funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych wyznaczonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązują ustalone w planie szczególne warunki zagospodarowania terenów, a zmiany ukształtowania powierzchni terenu wiążą się z ingerencją w stosunki wodne na tym obszarze;
- 22) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 23) **przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej** – przedsięwzięcie nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związana jednak z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod ta działalność, wywołującą poza ta działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje, itp.) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym:
 - a) produkcja i/lub przetwórstwo spożywcze,
 - b) myjnie samochodowe,
 - c) stacje obsługi pojazdów,
 - d) warsztaty naprawy pojazdów i/lub maszyn rolniczych,
 - e) stacje tankowania gazem,
 - f) usługi logistyki i spedycji oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych,
 - g) sklepy całodobowe,
 - h) punkty gier losowych,
 - i) świetlne lub podświetlane nośniki informacji wizualnej o powierzchni przekraczającej 4m²,
 - j) chów i hodowla zwierząt za wyjątkiem kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, gołębi, przepiórek i królików w obiektach o obsadzie nieprzekraczającej 0,06 djp. na danej działce budowlanej;

- 24) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - przedsięwzięcie nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczone do kategorii przedsięwzięć o uciążliwości niesklasyfikowanej;
- 25) **system NCS** – system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, wykorzystywany przez producentów farb, lakierów, powłok elewacyjnych, pokryć dachowych, materiałów wykończeniowych i innych wyrobów barwnych;
- 26) **system RAL** – system oznaczania kolorów, oparty na porównywaniu z wzorcami koloru we wzornikach RAL CLASSIC opracowanymi przez RAL Institut;
- 27) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub grupy drzew i krzewów posiadające przynajmniej jedną z następujących cech:
- drzewa i krzewy o charakterze naturalnym, występujące w odpowiednich dla siebie siedliskach;
 - drzewa i krzewy gatunków pospolitych, cenne ze względu na wiek i znaczny obwód pnia:
 - wierzba, olcha, klon jesionolistny, czeremcha, robinia akacjowa – powyżej 200cm,
 - klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk pospolity, sosna, daglezwia, choina, modrzew, brzoza brodawkowa i omszona – powyżej 130cm,
 - dąb, grab, buk, lipa, głóg, jarząb, wiąz, iglicznia, leszczyna turecka, platan klonolistny, jodła, magnolia – powyżej 51cm,
 - drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych,
 - szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. 1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem **MN/U**;
- teren centrum mieszkalno-usługowego – oznaczony symbolem **CMU**;
- teren usług turystyki – oznaczony symbolem **UT**;
- teren usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- tereny zieleni parkowej – oznaczone symbolem **ZP**;
- tereny dróg publicznych – oznaczone symbolami odpowiednio:
 - KDL** – dla drogi w klasie drogi lokalnej,
 - KDD** – dla dróg w klasie drogi dojazdowej;
- teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem **KDW**;
- teren placu – oznaczony symbolem **KPL**.

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

§ 6. 1. Granicami terenów rekreacyjno-wypoczynkowych są linie rozgraniczające: tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP** oraz teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym są linie rozgraniczające teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** oraz linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczanych symbolami: **KDL** i **KDD**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ochrony wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) środowiskowe warunki zamieszkania na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 2) ekspozycja obiektu zabytkowego, o którym mowa w §10 ust. 1 pkt 2);
- 3) sieć hydrograficzna i zdolności retencyjne obszaru objętego planem.

2. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) wielofunkcyjna i sprzyjająca tworzeniu miejsc pracy struktura zainwestowania;
- 2) funkcja i jakość obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w §11 ust. 1;
- 3) system odwodnienia obszaru na bazie istniejącej sieci hydrograficznej.

3. W ramach inwestycji dotyczących budynków użyteczności publicznej nakazuje się uwzględnienie przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

- 1) dróg pożarowych,
- 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 8. 1. Określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:

- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych zgodnie z wymaganiami planu ustala się obowiązek stosowania następujących systemów:
 - a) systemu NCS - przy określaniu kolorów materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego,
 - b) systemu RAL - przy określaniu kolorów pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym;
- 2) obowiązek określania kolorów w oparciu o ww. systemy, o którym mowa w pkt 1) powyżej, nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w tym materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu i kamienia;
- 3) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji budynków, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
- 4) na powierzchniach tynkowanych elewacji budynków i/lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach określanych według systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% ich powierzchni;
- 5) kolorystyka pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami o nachyleniu połaci powyżej 15° winna być utrzymana w kolorach naturalnych stosowanego materiału pokrycia dachu, a w przypadku pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym - nakazuje się stosowanie jednego koloru dla całego obszaru objętego planem, wybranego z palety odcieni określanych według systemu RAL, mieszczących się w przedziałach od 3001 do 3013, od 8001 do 8028 lub w odcieniach: 3016, 3031, 4002 i 4004.

Rozdział 3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 9. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska.

2. Zakazuje się lokalizacji funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych.

3. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

- 1) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 6, zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 3) zakazuje się urządzania miejsc stałego i/lub tymczasowego zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

4. Zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych

5. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

- 1) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 4) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W obrębie wyznaczonych na rysunku planu stref ochrony sieci hydrograficznej ustala się następujące zakazy:

- 1) prowadzenia robót budowlanych powodujących zmianę stosunków wodnych, w tym robót wiążących się z makroniwelacją lub innymi zmianami ukształtowania terenu powodującymi zmiany kierunku spływu wód powierzchniowych, opadowych i/lub roztopowych, za wyjątkiem robót dotyczących urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 2) lokalizacji zbiorników na nieczystości ciekłe i/lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) lokalizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem: urządzeń wodnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niewymienionych w ustaleniach pkt 2) powyżej, elementów systemu komunikacyjnego (dróg publicznych lub wewnętrznych), ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

7. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

8. Na obszarze objętym planie nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

9. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 „Szydłowiec-Goszczewice”, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 24 m, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 86 oraz w obrębie jednolitej części wód przeznaczonych do celów rekreacyjnych, w tym kąpielisk, dla których obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów.

10. Obszar objęty planem znajduje się w regionie wodnym Środkowej Wisły w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych położonej w zlewni rzeki Radomki (kod RW20006252249 "Kobyłka"), dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Radomki (Dz. U. woj. mazowieckiego z dnia 29 maja 2017 r. poz 5024).

11. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny centrum mieszkalno-usługowego oznaczone symbolem **CMU** oraz teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **MN/U** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem **ZP** oraz teren usług turystyki oznaczony symbolem **UT** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ochronie konserwatorskiej na zasadach określonych w przepisach niniejszego planu podlegają:

- 1) fragment strefy ochrony konserwatorskiej (obejmujący teren **UT** oraz część terenu **KPL**), wyznaczonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska” wokół zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Chlewiskach,
- 2) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków w postaci murowanej wieży zegarowej z 1902 r., Chlewiska, ul. Czachowskiego, nr ewid. dz. 88/8, nr karty 13/1631.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, zakazuje się:

- 1) lokalizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych o całkowitej wysokości przekraczającej 20 m od poziomu terenu w miejscu lokalizacji obiektu;
- 2) dokonywania nasadzeń zieleni wysokiej (drzew lub krzewów o wysokości większej niż 2,5m) w sposób ograniczający ekspozycję obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2).

3. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady zagospodarowania obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2) powyżej:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie obiektu oraz jego otoczenia z uwzględnieniem:
 - a) zachowania lub poprawy ekspozycji zabytku od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i placów,
 - b) zachowania lokalizacji, gabarytów, oryginalnego detalu architektonicznego oraz rozwiązań materiałowych,
 - c) zasad sztuki konserwatorskiej przy prowadzeniu wszelkich prac remontowych lub konserwatorskich;
- 2) zakazuje się:
 - a) tynkowania, malowania i spoinowania elementów kamiennych w sposób odmienny od oryginalnego,
 - b) umieszczania reklam i urządzeń reklamowych,
 - c) instalowania urządzeń infrastruktury technicznej (anteny, przewody, itp.).

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska”, obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy w obrębie obszarów objętych planem są:

- 1) plac na terenie oznaczonym symbolem **KPL**;
- 2) teren usług turystyki oznaczonym symbolem **UT**;
- 3) teren centrum mieszkalno-usługowego oznaczony symbolem **CMU**;
- 4) teren zieleni parkowej oznaczony symbolem **ZP.1**.

2. Naprawy i uzupełnienia nawierzchni ulicy i placu, o których mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, nakazuje się dokonywać z użyciem materiałów odpowiadających materiałom, z których pierwotnie wykonana była nawierzchnia naprawiana.

3. W obrębie ulicy i placu, o których mowa w ust. 1 pkt 1), nakazuje się kształtowanie nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym poprzez:

- 1) obniżanie krawężników do poziomu jezdni przy przejściach dla pieszych innych niż wyniesione;
- 2) stosowanie łagodnego spadku chodnika (maksimum 5°) przy zejściach na przejście dla pieszych inne niż wyniesione;
- 3) w przypadku ukształtowania nawierzchni placu z różnicą poziomów pokonywaną schodami - budowę pochylni przy schodach, celem umożliwienia swobodnego wjazdu i zjazdu osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich;
- 4) wprowadzenie w jezdni nawierzchni antypoślizgowej w rejonach przejść dla pieszych;
- 5) wprowadzenie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni.

4. W zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury ustala się, że lokalizowanie małej architektury, tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń dopuszcza się w sposób:

- 1) nie kolidujący z ruchem pieszym;
- 2) umożliwiający dojazd wózka inwalidzkiego do obiektów użyteczności publicznej.

5. Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych w przestrzeniach publicznych:

- 1) parkingi i miejsca postojowe, zarówno w lokalizacjach stałych i tymczasowych, nakazuje się realizować na utwardzonych nawierzchniach i z odpowiednim odwodnieniem, przy czym dopuszcza się stosowanie do tego celu nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) otwarte parkingi i/lub miejsca postojowe winny posiadać nawierzchnie utwardzone o odpowiedniej nośności i z odwodnieniem, przy czym dopuszcza się wykonywanie nawierzchni parkingów, jako rozbieralnych;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania na chodnikach, pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia podbudowy chodnika, obniżenia krawężników i zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub na drogach pożarowych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. W zakresie linii zabudowy ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu, za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury.

2. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, a we wskazanych przypadkach także dla autokarów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa letniskowa	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
	budynki rekreacji indywidualnej	1 budynek	1
usługi mieszkalnictwa zbiorowego	internaty, schroniska młodzieżowe	10 pokoi noclegowych	1
	hotele pracownicze	1 pokój noclegowy	0,4
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
opieka społeczna i socjalna	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	1
handel detaliczny	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000m ²	100 m ² pow. sprzedaży	2
	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m ² pow. sprzedaży	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, puby, kasyna	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
	dyskoteki, kluby muzyczne, salony gier	100 m ² pow. użytkowej	2,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
administracja bezpieczeństwo publiczne i obronność biura łączność i telekomunikacja	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	3
	remizy, posterunki policji	100 m ² pow. użytkowej	1
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystryczne, pracownie medyczne	100 m ² pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m ² pow. użytkowej	1,5
kultura	domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	1
	amfiteatry	100 miejsc siedzących	5
	muzea	1 000 m ² pow. wystawienniczej w budynkach	16 + 0,3 m. p. dla autokarów
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m ² pow. użytkowej	4

	obiekty sportowe z miejscami dla widowni nie przekraczającymi 20% powierzchni obiektu: boiska, korty tenisowe, kręgielnie	100 m ² pow. obiektu	1,5
usługi oświatowo-wychowawcze	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	0,5
	szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	1,0
	przedszkola, świetlice	1 oddział	2,0
składy i magazyny handel hurtowy	placę składowe, hurtownie, magazyny	1 000 m ² pow. składowej	1,5
produkcja drobna rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty produkcyjne (bez obsługi klientów)	10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3
	zakłady i warsztaty usługowe (z obsługą klientów)	100 m ² pow. użytkowej	2

3. Zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

- 1) działek budowlanych w obrębie terenu centrum mieszkalno-usługowego oznaczonego symbolami **CMU**;
- 2) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m²;
- 3) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m²;
- 4) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami produkcyjnymi o łącznej powierzchni użytkowej nie większej 100m².

4. Dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1; przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów.

5. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 6, nakazuje się wyznaczenie w tym miejscu stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu.

6. Pozostałe ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się:

- 1) powiązanie obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga wojewódzka nr 727 i powiatowa nr 4004W,
- 2) układ obsługujący w obrębie obszary objętych planem, powiązany z drogami, o których mowa w pkt 1 powyżej, stanowić będą drogi publiczne na terenach **KDL**, **KDD.1** i **KDD.2** oraz droga wewnętrzna na terenie **KDW**.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

- 1) **KDL** – droga w klasie „L” (lokalna) – teren niezbędny na poszerzenie drogi gminnej nr 400125W, zlokalizowanej poza obszarami objętymi planem, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi,
- 2) **KDD** – drogi w klasie „D” (dojazdowe),

2. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasyfikację oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania jak następuje:

1) dla terenu **KDL**:

- a) kategoria: droga gminna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: określona na rysunku planu poprzez usytuowanie linii rozgraniczających teren drogi, umożliwiającą osiągnięcie docelowej szerokości pasa drogowego drogi gminnej nr 400125W nie mniejszej niż 12 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju);

2) dla terenów: **KDD.1** i **KDD.2**:

- a) kategoria: drogi gminne,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: 10 m,
- c) przekrój: jednojezdniowy,
- d) nawierzchnia jezdni: twarda,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 15. 1. Wyznacza się teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja: droga wewnętrzna obsługująca tereny zainwestowania;
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 3) szerokość jezdni:
 - a) minimum 3m w przypadku wyodrębnienia jezdni dla ruchu kołowego o nawierzchni utwardzonej,
 - b) minimum 5m w przypadkach niewymienionych w ustaleniach lit. a);
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających tereny dróg, uwidocznionych na rysunku planu, nie mniejsza niż 6 m;
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu w postaci ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

3. Przy zagospodarowaniu terenu drogi wewnętrznej, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 2 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dla dojazdów i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

§ 16. 1. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

2. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 7 pkt 2 lit. b), dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a pod budowę nowych wskazuje się drogi publiczne oraz części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalną linią zabudowy na danym terenie.

3. Wszelkie nowoprojektowane sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż $\varnothing 40$;
- 3) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.

5. W zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
 - a) $\varnothing 160$ mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
 - b) $\varnothing 60$ mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 3) poza terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem **MN.3** i **MN/U** do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się także odprowadzanie ścieków do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe o poj. do 10m^3 , lokalizowanych na działkach budowlanych, na zasadach określony w przepisach odrębnych;
- 4) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 5) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 5) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania;
- 6) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, za pomocą drenażu i/lub rowów melioracyjnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;
- 2) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 3) zakazuje się:
 - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;

4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) celem zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) na zasadach określonych na rysunku planu nakazuje się skablowanie istniejącej na terenie inwestycji linii elektroenergetycznej średniego napięcia, przy czym ostateczny przebieg linii kablowej nakazuje się projektować na etapie realizacyjnym;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
- 3) zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:
 - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.
- 4) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 17. 1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

3. We wskazanej na rysunku planu strefie tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych niewymienionych w pkt. 1) powyżej dopuszcza się z zachowaniem odległości od linii elektroenergetycznej określonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

4. Zasady, o których mowa w ust. 3 powyżej, obowiązują do czasu skablowania w sposób określony w planie i wyłączenia z użytkowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, nie dłużej jednak niż 10 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

Rozdział 9.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 18. 1. Dla terenów dróg, o którym mowa w §14 i §15 ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III. Ustalenia szczegółowe

§ 19.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN.1**, **MN.2** i **MN.3**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie jak następuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji),
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - c) obiekty towarzyszące.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - a) w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych,;
 - b) w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 300m², pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 60m² dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połąci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 14m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) maksymalna wysokość:
 - budynków: 10m;

- budowli: 25m.

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla terenu **MN.1**: 250m²;
- b) dla terenów **MN.2** i **MN.3**: 400m².

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na brak potrzeby regulacji – nie określa się.

6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) teren **MN.1** - za pośrednictwem drogi wewnętrznej **KDW**;
- 2) teren **MN.2** – z dróg gminnych na terenach **KDL**, **KDD.1** i/lub **KDD.2**;
- 3) teren **MN.3** – z dróg gminnych na terenach **KDD.1** i/lub **KDD.2**.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: myjni, warsztatów samochodowych, stacji paliw, logistyki i spedycji oraz schronisk dla zwierząt),
- c) produkcja drobna.

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży do 300m²,
- b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych,
- c) realizację funkcji handlu hurtowego i/lub składów i magazynów dopuszcza na powierzchni nieprzekraczającej 1 000m² w obrębie danej działki budowlanej, z wyłączeniem handlu towarami masowymi (towary przewożone i składowane bez opakowań, jak: węgiel i inne paliwa, kruszywa i inne surowce mineralne, nawozy sztuczne, pasze, zboża, itp.);

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.)
- b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;

3) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 1,5;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) gabaryty nowych obiektów:
- a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie większa niż 14m;
 - b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył;
 - c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymogami przepisów odrębnych;
 - d) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych: 10m;
 - budynków innych niż mieszkalne: 12m.
 - budowli: 25m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z przyległej drogi powiatowej nr 4004W;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pośrednictwem służebności drogowych umożliwiających dojazd i dojazd do drogi publicznej.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 10%.

§ 21. 1. Wyznacza się teren centrum mieszkalno-usługowego, oznaczony na rysunku planu symbolem CMU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- c) administracja,
- d) biura,
- e) usługi oświatowo-wychowawcze,
- f) kultura,
- g) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali),
- h) opieka nad zwierzętami (z wyłączeniem obiektów innych niż gabinety i lecznice weterynaryjne),
- i) usługi turystyki,
- j) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: handlu hurtowego i składów, schronisk dla zwierząt, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji),
- k) łączność i telekomunikacja.

2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych;
- 2) geometria dachów nowych budynków:
 - a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi i/lub budynków innych niż mieszkalne dopuszcza się realizację:
 - dachów jednopłaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°,
 - dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalna - 0,02,
 - b) maksymalna - 1,5;
 - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%;
 - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 4) gabaryty nowych obiektów:
 - a) maksymalna szerokość elewacji frontowych: 60m,
 - b) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10m
 - budynków innych niż mieszkalne jednorodzinne: 12m,
 - budowli: 25m;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: 400m²,
 - b) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: 300m²;
 - c) w przypadku działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową: 250m²,
 - d) w przypadku działek pod zabudowę realizującą przeznaczenie dopuszczalne terenów: 600m²,
 - e) w przypadku działek pod zabudowę inną niż mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa realizująca przeznaczenie dopuszczalne terenów: 250m².

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

 - 1) za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z przyległej drogi powiatowej nr 4004W;
 - 2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pośrednictwem służebności drogowych umożliwiających dojazd i dojazd do drogi publicznej.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 22. 1. Wyznacza się teren usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem UT.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, w tym hotelarstwa, rekreacji, gastronomii i rozrywki i/lub zaplecza konferencyjnego (w ramach rozbudowy skrzydła istniejącego kompleksu hotelowo-gastronomiczno-rekreacyjno-konferencyjnego, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem);

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) geometria dachów:

a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),

b) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połąci pod kątem do 30°;

2) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 3;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 95%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) maksymalna szerokość elewacji frontowych: ze względu na możliwość zabudowy terenu obiektami stanowiącymi części dobudowywane do budynków zlokalizowanych poza przedmiotowym terenem – parametru szerokości elewacji frontowej takich budynków nie ustala się,

b) maksymalna wysokość:

- budynków: 14m;

- budowli: 14m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

1) za pomocą zjazdu publicznego z terenu KPL;

2) dopuszcza się skomunikowanie terenu za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych obsługujących istniejący kompleks hotelowo-gastronomiczno-rekreacyjno-konferencyjny, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem, którego część stanowić ma zabudowa przedmiotowego terenu.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

§ 23. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) usługi oświatowo-wychowawcze,

b) opieka społeczna i socjalna,

c) kultura,

d) sport i rekreacja;

2) Przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednapołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°;

2) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna – 0,02,
- b) maksymalna – 0,3;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;

4) gabaryty nowych obiektów:

- a) maksymalna szerokość elewacji frontowych: 30m,
- b) maksymalna wysokość:
 - budynków: 12m;
 - budowli: 25m.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej jak następuje:

1) za pomocą zjazdów publicznych z przyległej drogi gminnej nr 4001003W;

2) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pośrednictwem służebności drogowych umożliwiających dojazd i dojazd do drogi publicznej.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.1**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zielen parkowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sport i rekreacja,
- b) obiekty towarzyszące.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady kształtowania zabudowy jak następuje:

1) realizację przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych;

2) geometria dachów:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
- b) w przypadku obiektów innych niż budynki dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

3) dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych i/lub w granicach tych działek

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się wskaźniki zagospodarowania jak następuje:

1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 0,2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 75%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 30m,

b) maksymalna wysokość budynków: 9m.

5. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pomocą zjazdów publicznych z przyległej drogi powiatowej nr 4004W.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 25. 1. Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP.2**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni izolacyjna.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z drogi gminnej na terenie **KDD**.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

§ 26. 1. Wyznacza się teren placu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KPL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się przeznaczenie jak następuje:

1) przeznaczenie podstawowe: publicznie dostępny plac;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleni: urządzona, izolacyjna,

b) parkingi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się zasady zagospodarowania jak następuje:

1) zakaz zabudowy budynkami;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: z przyległej drogi wojewódzkiej nr 727.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ustala się stawkę procentową dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 1%.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

§ 28. Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

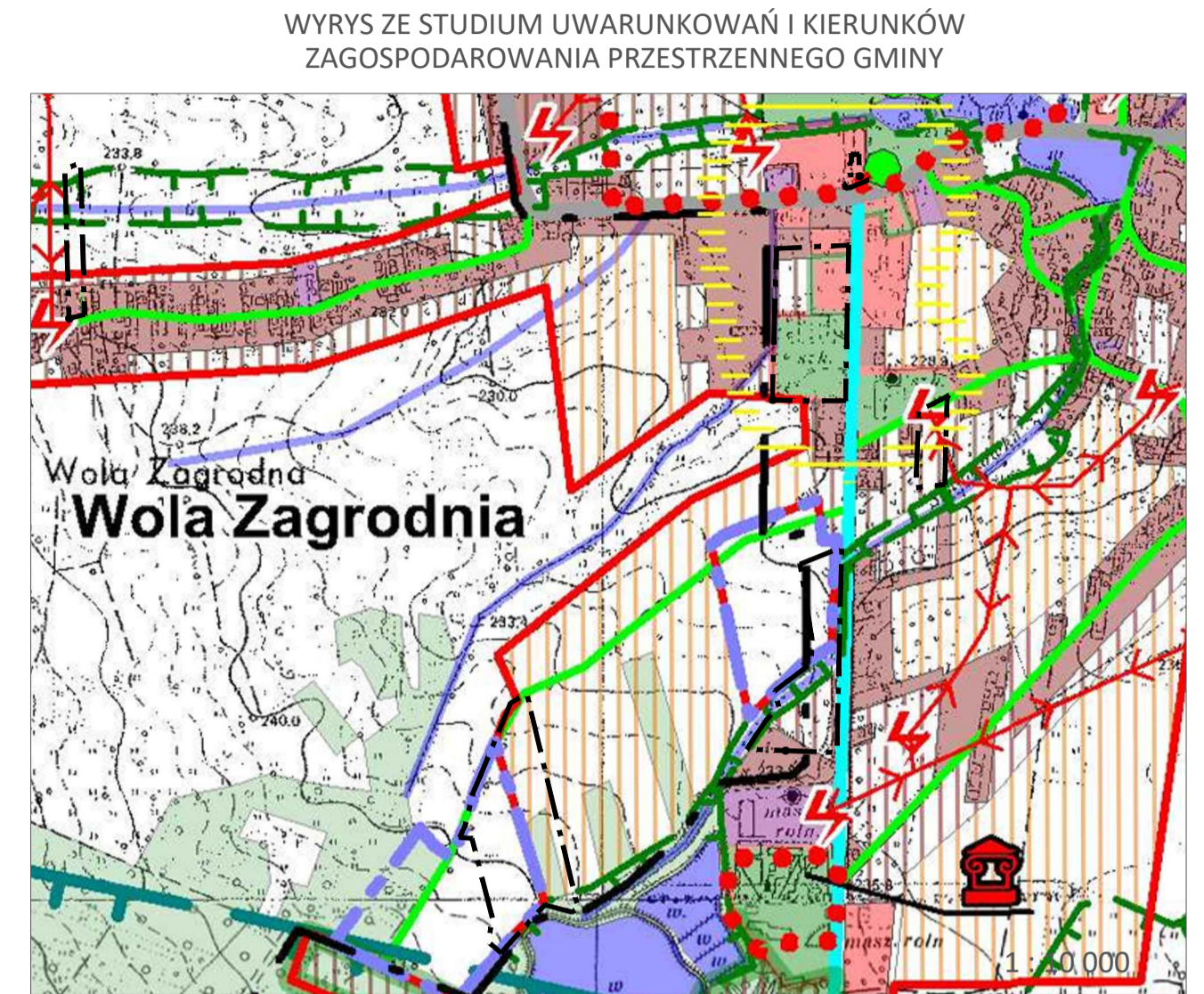
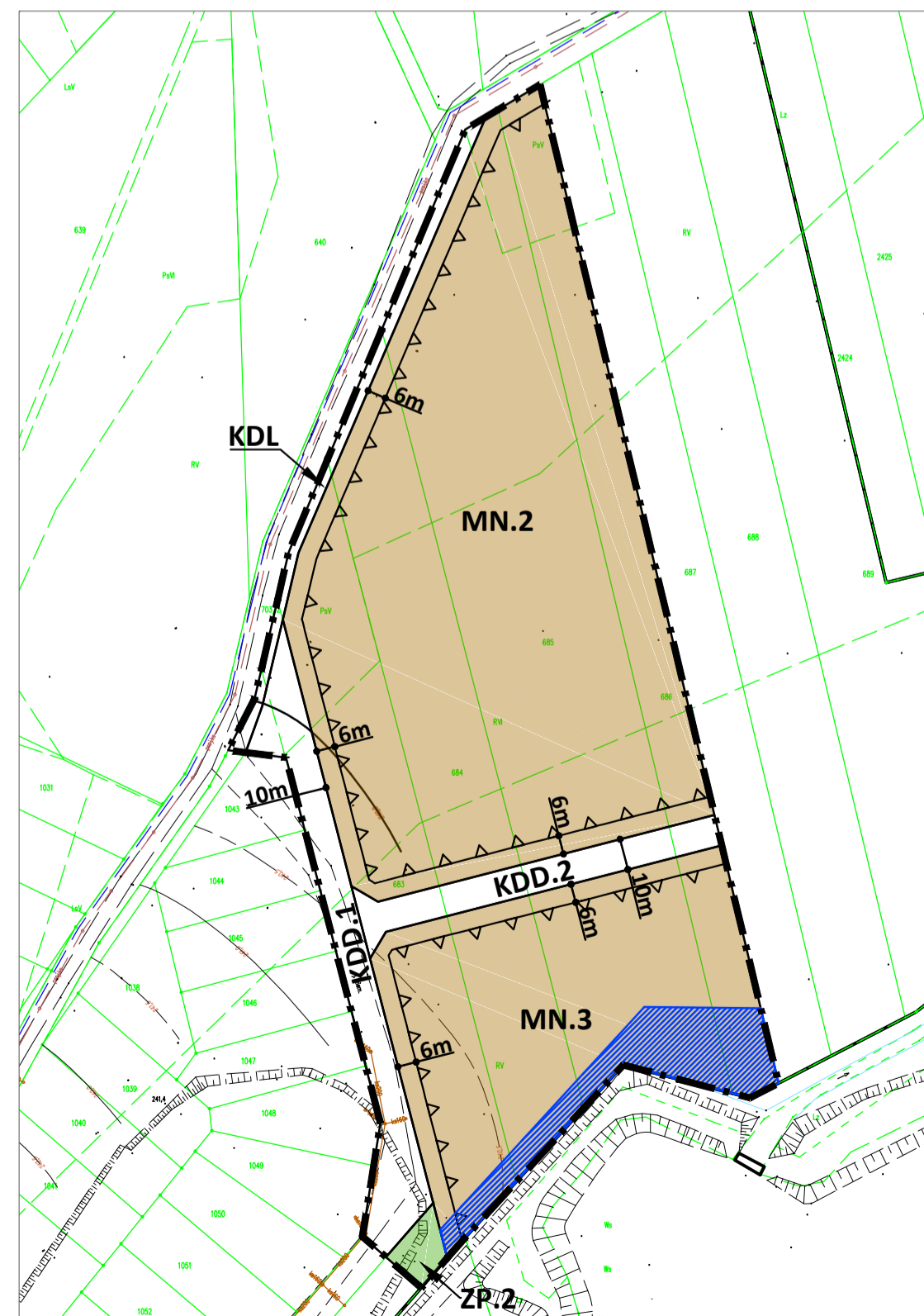
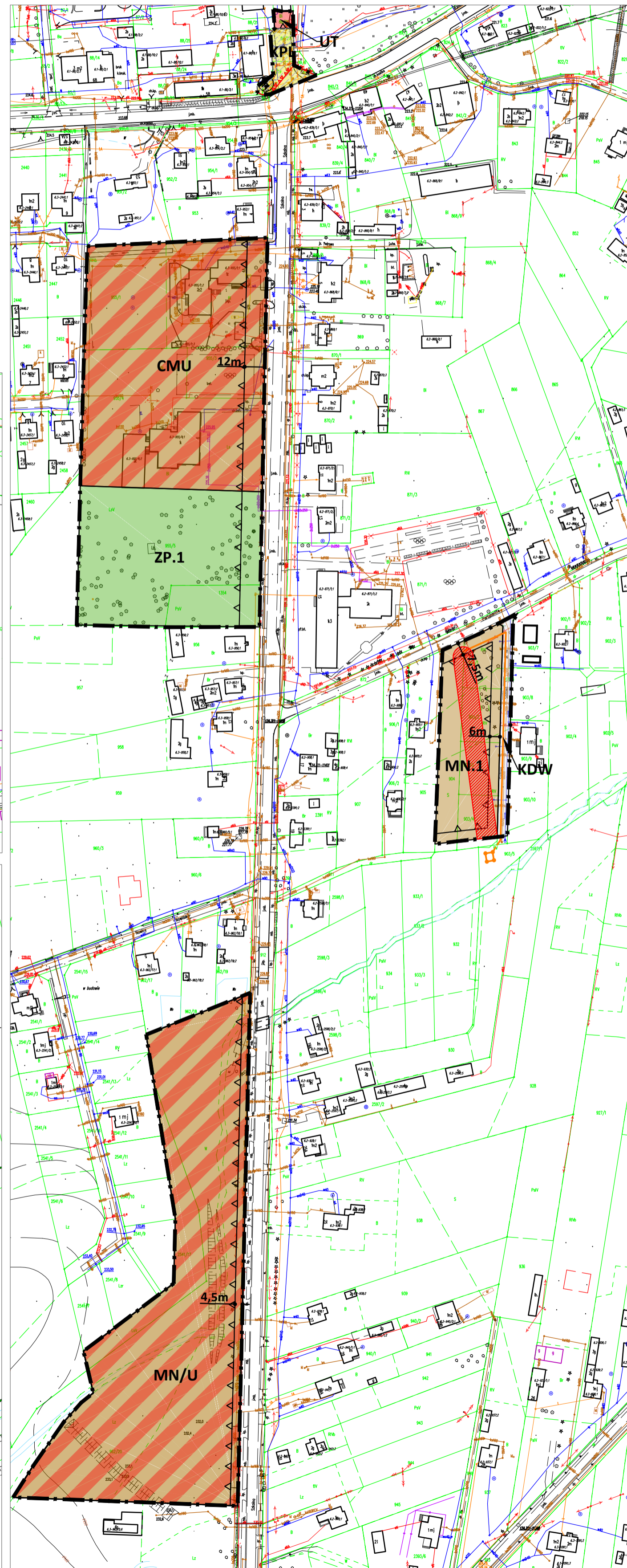
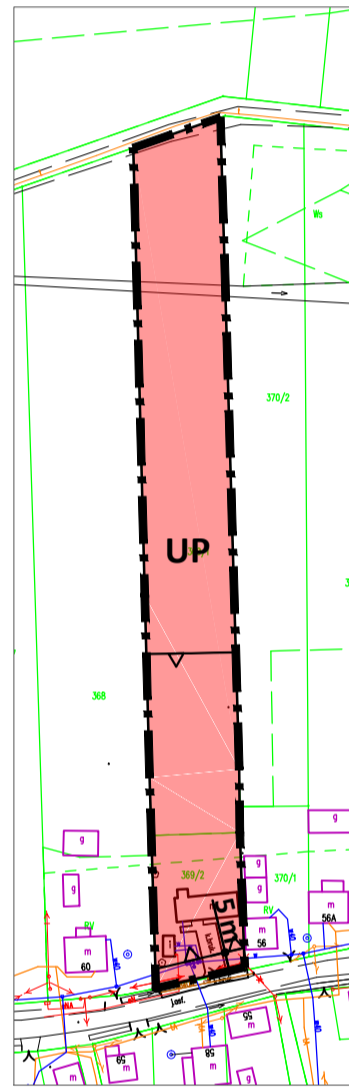
Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Gnat

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW MIESZKANICTWA I USŁUG W SOŁECTWACH CHLEWISKA I WOLA ZAGRODNIA

ZĄŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XIII/47/19 RADY GMINY CHLEWISKACH Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2019 R. SKALA 1: 2 000

LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
Oznaczenie	Opis
Granice i linie rozgraniczające	
	granice obszarów objętych planem
	linie rozgraniczające tereny
Przeznaczenie terenów	
MN.1-3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
CMU	teren centrum mieszkalno-usługowego
MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
UP	teren usług publicznych
UT	teren usług turystyki
ZP.1-2	tereny zieleni parkowej
KDL	teren drogi publicznej w klasie techniczno-użytkowej drogi lokalnej
KDD.1-2	tereny dróg publicznych w klasie techniczno-użytkowej dróg dojazdowych
KDW	teren drogi wewnętrznej
Linie zabudowy	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
Pozostałe ustalenia planu	
	obszar przestrzeni publicznej
	wymiarowanie elementów rysunku
	obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
	strefa ochrony konserwatorskiej
	strefa tymczasowego sposobu zagospodarowania terenu
	projektowany przebieg skablowanej linii elektroenergetycznej SN
	strefa ochrony sieci hydrograficznej
Informacje planu	
	rzeczywista lokalizacja słupa elektroenergetycznego SN poza obszarem objętym planem
	proponowany przebieg skablowanej linii elektroenergetycznej SN poza obszarem objętym planem



granice obszarów objętych planem

Oznaczenia	Informacje	Oznaczenia ogólne	Ustalenia
	granice gminy		
	granice sołectw		
	nazwa sołectwa		
Obszar urbanizacyjny			
			1) granica obszaru objętego zmianami studium - obszar urbanizacyjny 2) obszar zabudowlany 2a) tereny zabudowy 2b) tereny niezaplanowane umożliwiające kontynuację zabudowy 3) obszary rozwoju zabudowy 4) obszary przestrzeni chronionej
Preferencje funkcjonalne obszaru urbanizacyjnego			
			preferencje rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz rozwoju agroturystyki preferencje rozwoju funkcji sportu i rekreacji preferencje rozwoju funkcji produkcyjnej i usług obszary węzłowe koncentracji funkcji usługowych
Aktualne funkcje terenów istniejącej zabudowy			
			zabudowa mieszkaniowa funkcje usługowe usługi z zieloną infrastrukturą przemysł, biuro / biurowe omiarowe
Komunikacja			
			drogi wojewódzkie drogi powiatowe drogi gminne
			projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 727 pozostałe projektowane drogi
Ograniczenia dopuszczalności terenu			
			strefa ochrony od oświetlenia ograniczenia w lokalizacji zabudowy ze względu na przepływy linii elektroenergetycznych
Infrastruktura techniczna			
			linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia linia elektroenergetyczna średniego napięcia stacja transformatorowa uleję wody
			obszary zmeliorowane obszary do omeliorowania
Wody powierzchniowe			
			ciek wodny zbiornik wodny
			projektowany zbiornik wodny
Obszar przestrzeni chronionej			
			obiekt wpisany do rejestru zabytków tereny różnorodnej produkcji leśny
			parki
			obszar chronionego krajobrazu rezerwat przyrody pomnik przyrody ulżyk ekologiczny obszar Natura 2000 Globalny Zbiornik Wod Podziemnych projektowany rezerwat przyrody projektowane poszerzenie obszaru chronionego krajobrazu
			strefa ochrony ujęć wody obszary zagrożone powodzią (prawdopodobieństwo 1%)
			strefa ochrony konserwatorskiej obszar wojewódzki korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym obszar regionalny korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym krajowa ścieżka i korytarz ekologiczne w tym na obszarach wyczerpanej renaturacji
			projektowany ulżyk ekologiczny
Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego			
			obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/47/19
Rady Gminy Chlewiska
z dnia 5 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uwagi wniesione do projektu planu zostały przez Wójta Gminy Chlewiska uwzględnione w pełnym zakresie. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chlewiska w sprawie uwag nieuwzględnionych przez Wójta jest zatem bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/47/19

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 5 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Chlewiska rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Wola Zagrodnia inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - jak następuje:

§ 1. W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Wola Zagrodnia oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy w postaci realizacji zmodyfikowanego w stosunku do dotychczasowego stanu planistycznego układu drogowego dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w postaci dróg dojazdowych (KDD) o łącznej powierzchni pasów drogowych 0,2399 ha.

§ 2. 1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1, finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy lub
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
 - a) programu rozwoju lokalnego,
 - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - c) funduszy unijnych,
 - d) innych środków zewnętrznych lub;
- 3) udział inwestorów prywatnych w finansowaniu w ramach „partnerstwa publiczno-prywatnego” – „PPP”.

2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem lub przedsiębiorców realizujących zadania z zakresu infrastruktury technicznej które nie należą do zadań własnych gminy).

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.