UCHWAŁA Nr VII/31/2006
Rady Gminy Chlewiska

z dnia 26 września 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Huta w gminie Chlewiska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Chlewiska na wniosek Wójta Gminy Chlewiska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Huta – zwany dalej planem.

Rozdział I – ustalenia wstępne

§ 1

1. Podstawą sporządzenia niniejszego planu jest uchwała nr IV/18/05 Rady Gminy Chlewiska z dnia 28 kwietnia 2005 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Huta w gminie Chlewiska.
2. Obszar objęty uchwałą, o której mowa w ust. 1, obejmuje obszar działek nr ewidencji gruntów 353/2 i 265/1, o łącznej powierzchni 14,3 ha, położony w rejonie istniejącego cieku wodnego, przyległy częściowo do drogi powiatowej nr 34313 Szydłowiec – Aleksandrów – Antoniów - Niekłań.

§ 2

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. Obowiązującymi ustaleniami planu w rysunku planu są:
   a) granica terenu objętego planem,
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (orientacyjne i ściśle określone),
   c) linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące),
   d) orientacyjne linie podziałów własnościowych,
   e) symbole literowe i numery odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.
3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
   a) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chlewiska w sprawie zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska";
   b) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chlewiska o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt a) i b), stanowią treść odrębnej uchwały Rady Gminy Chlewiska;

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §2 ust. 1 i 2 niniejszej

uchwały;

2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2 000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym przepisy techniczno-budowlane oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
4. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa pod względem zajmowanej powierzchni na danym terenie w okresie docelowym realizacji planu lub warunkuje realizację przeznaczenia uzupełniającego i/lub dopuszczalnego na tym terenie;
6. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie na warunkach określonych w niniejszym planie;
7. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego pod warunkiem spełnienia określonych w niniejszym planie wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów;
8. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe i/lub uzupełniające oraz dopuszczalne, określone dla danego terenu;
9. **ściśle określonych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;
10. **orientacyjnych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie (zwymiarowane bądź nie) oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **nie pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;
11. **obiektach kubaturowych** – należy przez to rozumieć zadaszone obiekty zamknięte ścianami pełnymi z otworami drzwiowymi i ewentualnie okiennymi, na stałe powiązane z gruntem.
12. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony w niniejszym planie za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych i/lub linii rozgraniczających tereny (orientacyjnych i/lub ściśle określonych), zlokalizowany w obrębie terenów, których przeznaczenie przewiduje zabudowę obiektami kubaturowymi;
13. **frontach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych przyległe do drogi publicznej obsługującej te działki;
14. **tylnych granicach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych nie mające punktów wspólnych z frontami tych działek;
15. **bocznych granicach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych rozpoczynające się w punktach końcowych frontów tych działek i nie będące granicami wspólnymi z działkami obsługujących je dróg publicznych;
16. **elewacjach frontowych** – należy przez to rozumieć elewacje budynków najbliższe frontom działek budowlanych, na których zlokalizowane są te budynki.
17. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, na których należy sytuować nie mniej niż 30% długości krawędzi rzutów elewacji frontowych budynków projektowanych lub rozbudowywanych i jednocześnie nie wolno wysunąć poza tą linię, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji tych budynków; przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: rury spustowe, okapy dachów, anteny, parapety i gzymsy;
18. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku

planu, poza które nie wolno wysunąć, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji budynków projektowanych lub rozbudowywanych, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 1,5 m, nie dotyczy także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;

19. **nieuciążliwych usługach, produkcji lub funkcjach** – o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują tego inaczej – należy przez to rozumieć zainwestowanie związane z taką działalnością usługową, produkcyjną lub inną, którego lokalizacja lub funkcjonowanie nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
20. **istniejących obiektach, urządzeniach, sieciach itp.** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na obszarze objętym niniejszym planem obiekty, urządzenia, sieci itp., które istnieją oraz funkcjonują w sposób zgodny z obowiązującym prawem w dniu, w którym na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział II – Ustalenia ogólne

§ 4
Zakres ustaleń planu, sposób ich obowiązywania oraz ich odniesienie do odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych

1. Ustalenia ogólne, zawarte w niniejszym rozdziale obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
2. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.
3. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, stanowiska archeologiczne, dobra kultury współczesnej ani inne obiekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;
4. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów art. 2 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), dla których ustalono zasady zagospodarowania wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
5. Obszar objęty planem w całości wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie", ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 40 z dn. 5 maja 2005 r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie (Dz. Urz. WM Nr 105, poz. 2947 z dn. 5.05.2005 r.). Ograniczenia w zainwestowaniu zawarte w §3 w/w rozporządzenia zostały uwzględnione w niniejszym planie poprzez ustalenie odpowiedniego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz w odpowiednich ustaleniach §5 niniejszego planu („Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego"). Zasady czynnej ochrony poszczególnych ekosystemów, zawarte w §2 w/w rozporządzenia, w zakresie odpowiednim do planowanej funkcji terenów wyznaczonych w niniejszym planie, zostały uwzględnione w odpowiednich ustaleniach §5 niniejszego planu („Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego") lub w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, a w zakresie wykraczającym poza procedury realizacyjne planu – obowiązują niezależnie od jego ustaleń.

6. Na obszarze objętym planem nie występują inne (poza wymienionym w pkt-cie 5) obiekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.
7. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nim obszarów ani terenów górniczych.
8. Obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
9. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
10. Realizacja ustaleń niniejszego planu nie wymaga przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości.
11. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych **zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją ±1m w stosunku do wymiaru określonego w rysunku planu.
12. Z zastrzeżeniem pkt-u 13, przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych, **nie zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją ±5m w stosunku do przebiegu uwidocznionego w rysunku planu.
13. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających teren oznaczony w rysunku planu symbolem **1.K** może być zmieniony dowolnie, lecz z zachowaniem max. wielkości jego powierzchni 500m^2, lokalizacji w obrębie terenu **1.LZ** oraz z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu odnośnie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na tym terenie.
14. Ewentualne badania geologiczne, których wyniki, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, rozstrzygać muszą o każdorazowych rozwiązaniach technicznych lokalizacji poszczególnych funkcji realizujących przeznaczenie terenów, będą przeprowadzane w ramach działań przewidywanych odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi, w tym procedurami oceny oddziaływania na środowisko.
15. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie przepisy szczególne i odrębne, w tym przepisy o ochronie przyrody i środowiska, przepisy techniczno-budowlane i odpowiednie normy.
16. Cały obszar objęty opracowaniem niniejszego planu stanowi teren rekreacyjno-wypoczynkowy, w rozumieniu art. 15 ust. 3 pkt 5) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w rozumieniu art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. e) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (Dz. U. z 2001 r., Nr 62, poz. 627) z późniejszymi zmianami).
17. Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, nie ma potrzeby zastosowania innych niż przewidziane w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), regulacji w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust 3 w/w ustawy.
18. Na obszarze objętym planem nie występują rzeki wykazane w odpowiednim rejestrze organu właściwego w sprawie gospodarki wodnej, na podstawie przepisów obowiązującego prawa, a istniejący ciek wodny (bez nazwy) nie jest wykazany w ewidencji gruntów jako teren wód powierzchniowych – nie dotyczą go zatem ustalenia ograniczające odległość zabudowy, ustanowione dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie", zawarte w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego Nr 40 z dn. 5 maja 2005 r. w sprawie Obszarów Chronionego Krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie (Dz. Urz. WM Nr 105, poz. 2947 z dn. 5.05.2005 r.).

§ 5

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dopuszcza się realizację ogrodzenia całego obszaru objętego niniejszym opracowaniem za pomocą ogrodzeń o następującej formie:
   a) wys. 1,5-2,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m;
   b) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości w bocznych granicach działek budowlanych oraz w ich tylnych granicach, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.).
2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych (wyczerpujące m.in. zakres regulacji wymaganych Art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (Dz. U. z 2001 r., Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami):
   a) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
   b) zakazuje się urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz zakaz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych;
   c) poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, zakazuje się działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych: budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na łąkach i pastwiskach poniżej ostatniej zapory na istniejącym cieku powierzchniowym oraz na krawędziach jego tarasu zalewowego i wysoczyzn;
   d) dopuszcza się tworzenie stref buforowych wokół odtwarzanego i przebudowywanego zbiornika retencyjnego oraz wzdłuż istniejącego cieku w postaci pasów zadrzewień, zakrzewień i szuwarów, jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń, a także, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych w zakresie rekreacyjnego wykorzystania w/w zbiorników – jako barier ograniczających dostęp do linii brzegowych.
3. Ustala się następujące zasady powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem:
   a) nakazuje się stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej (olej opałowy, gaz, energia elektryczna itp.) i/lub wykorzystanie energii z zasobów odnawialnych;
   b) zakazuje się realizacji zagospodarowania powodującego na terenie objętym niniejszym planem przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na podstawie przepisów prawa o ochronie środowiska;
   c) dopuszcza się zastosowanie rozwiązań technicznych i funkcjonalnych (zadaszenia, ogrodzenia, zieleń izolacyjna itp.) ograniczających emisję hałasu i zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, związanych z funkcjonowaniem zagospodarowania realizującego przeznaczenie terenów.
4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
   a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
   b) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
   c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazuje się ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów, za wyjątkiem ukształtowania prawidłowego nachylenia nawierzchni drogi wewnętrznej **1.KDW**;
   d) poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem ukształtowania czasz odtwarzanego i przebudowywanego zbiornika retencyjnego (**1.WS** i **2.WS**);
   e) na terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
   f) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i

nadwodnych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę, pod drogi oraz lokalizację zbiorników retencyjnych, a także lokalizację zainwestowania na terenach pozostałych w sposób umożliwiający zachowanie tych zadrzewień..

§ 6

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
   a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
   b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
   c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Chlewiska.
2. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 2 pkt a) winno trwać do czasu uzyskania decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

§ 7

Ustalenia ogólne w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej

1. Obsługa komunikacyjna wszystkich działek budowlanych na obszarze objętym planem – za pomocą indywidualnych zjazdów z przyległych dróg publicznych lub za pomocą dróg wewnętrznych wydzielonych na zasadach określonych w niniejszym planie.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, wymianę i modernizację sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej, służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy Chlewiska.
3. Ustala się nakaz zachowania odległości zabudowy i innych elementów zagospodarowania terenów od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 2, w wielkościach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
4. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.
5. Odcinki sieci publicznej infrastruktury technicznej nakazuje się lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi wewnętrzne, zieleń urządzoną lub na działkach budowlanych, lecz poza tymi ich częściami, które mogą zostać zabudowane na zasadach określonych dla poszczególnych terenów.
6. Zaopatrzenie w wodę działek budowlanych – za pomocą indywidualnych przyłączy z sieci wodociągowej gminnego systemu zaopatrzenia w wodę pitną.
7. Odprowadzanie ścieków bytowych z działek budowlanych – za pomocą lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do lokalnej (dla wszystkich obiektów lokalizowanych na obszarze objętym niniejszym planem) oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie **1.K**.
8. Do czasu realizacji lokalnej sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków, o której mowa w pkt-cie 7, dla obsługi działek budowlanych na obszarze objętym niniejszym planem, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych o poj. do 10m^3, zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
9. Odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków lokalizowanych na działkach budowlanych i ich powierzchni utwardzonych – na powierzchnie biologicznie czynne tych działek.
10. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni projektowanej drogi wewnętrznej oraz

parkingów, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych – do cieku przepływającego przez obszar objęty niniejszym planem, poniżej odtwarzanego zbiornika retencyjnego **1.WS**.

11. Zakazuje się realizacji ukształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący spływ wód opadowych w kierunku sąsiednich działek budowlanych.
12. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów – za pośrednictwem istniejącej sieci NN.
13. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/NN dla obsługi zainwestowania działek budowlanych na obszarze objętym niniejszym planem.
14. Na obszarze objętym planem dopuszcza się skablowanie istniejących i/lub projektowanych sieci elektroenergetycznych.
15. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.

Rozdział III - Ustalenia szczegółowe

§ 8

1. Wyznacza się teren budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego, oznaczony w rysunku planu symbolem **1.MN, MR.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa zagrodowa, w tym mieszkaniowa, gospodarcza i inwentarska, związana z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego. **Przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna oraz rekreacyjna (w tym letniskowa) indywidualna, w tym zabudowa gospodarcza związana z funkcjonowaniem przeznaczenia dopuszczalnego.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Dla zabudowy zagrodowej (przeznaczenie podstawowe), w przypadku jednoczesnej lokalizacji budynków mieszkalnych, gospodarczych i/lub inwentarskich na tej samej działce budowlanej, ustala się następujące zasady strefowania: a) budynki mieszkalne lokalizować w pierwszym trakcie zabudowy (o szerokości 20m mierzone prostopadle od nieprzekraczalnej linii zabudowy) od strony drogi publicznej, obsługującej działki budowlane; b) budynki gospodarcze i/lub inwentarskie lokalizować w drugim trakcie zabudowy (dalej niż 20m mierzone od nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb działki budowlanej). Dla działek zagospodarowanych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub rekreacyjną (przeznaczenie uzupełniające) – zasad strefowania nie określa się. Ustala się następujące zasady ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nakazuje się realizację ujednoliconej kolorystyki dachów stromych wszystkich obiektów zlokalizowanych na przedmiotowych terenach w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; b) nakazuje się realizację ogrodzeń we frontach działek budowlanych o ujednoliconej formie: wys. 1,5-2,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m; c) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości w bocznych granicach działek budowlanych oraz w ich tylnych granicach, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.).
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Zakazuje się realizacji funkcji, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	**Nieprzekraczalne linie zabudowy** – zwymiarowane w rysunku planu. Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz istniejących obiektów – zgodnie z właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. **Max. powierzchnia zabudowy** (obiektami kubaturowymi) **w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – 10%. **Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – 70%. **Max. szerokość elewacji frontowych projektowanych budynków, sytuowanych w pierwszym trakcie zabudowy od strony drogi obsługującej działki budowlane** – 14m; do elementów powiększających szerokość elewacji frontowej nie zalicza się obiektów niekubaturowych (w tym: ogrodzeń, zadaszeń bez ścian itp.). **Geometria dachów:** a) budynki lub części budynków mieszkalnych (w tym letniskowych) – nakazuje się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45°, zakazuje się realizacji dachów jednospadowych; b) budynki lub części budynków gospodarczych i inwentarskich – dopuszcza się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45° oraz dachów płaskich lub o niewielkim nachyleniu połaci (poniżej 15°), dopuszcza się realizację dachów jednospadowych; c) w przypadku lokalizacji budynku w granicy z działką sąsiednią – zakazuje się realizacji dachu nad tym budynkiem umożliwiającego spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej; d) w przypadku realizacji dachów stromych (w wyżej określonym zakresie) – nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia wszystkich połaci zasadniczej bryły dachu danego obiektu (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.). **Max. wysokość elewacji projektowanych obiektów:** c) elewacje frontowe budynków mieszkalnych – 6m, licząc od najniższego poziomu gruntu na linii rzutu elewacji frontowej danego obiektu do dolnej krawędzi okapu dachu tego obiektu; d) elewacje budynków lub części budynków gospodarczych – 4m, licząc od najniższego poziomu gruntu na linii rzutu elewacji danego obiektu do dolnej krawędzi okapu dachu tego obiektu, a w przypadku obiektu z dachem jednospadowym – do górnej krawędzi kalenicy dachu tego obiektu.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nakazuje się dokonanie podziału terenów na działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane inny niż określony w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii podziałów własnościowych, pod warunkiem zachowania następujących zasad: a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć dostęp do istniejącej drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszym planem, a przyległej do przedmiotowego terenu od północy; b) min. powierzchnia wydzielanych działek budowlanych – 1500m^2; c) min. szerokość frontów wydzielanych działek budowlanych –20m; d) granice boczne działek budowlanych prostopadłe do ich frontów.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,4, 6, 7, 8 i 9 – nie określa się.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	**Obsługa komunikacyjna** działek budowlanych za pomocą indywidualnych zjazdów z drogi publicznej (droga powiatowa nr 34 313), zlokalizowanej poza obszarem objętym niniejszym planem, przyległej do terenu od północy. Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę pitną z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika o poj. do $10m^3$. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie w/w minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/NN dla obsługi zainwestowania całego obszaru objętego niniejszym planem. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	10%

§ 9

1. Wyznacza się teren usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, oznaczony w rysunku planu symbolem **1.UT**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie podstawowe** – funkcje usług hotelarstwa. **Przeznaczenie uzupełniające** – funkcje usług gastronomii, rozrywki i kultury, sportu, rekreacji i wypoczynku oraz funkcje gospodarcze dla obsługi wszystkich pozostałych funkcji realizujących przeznaczenie terenu.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustala się następujące zasady lokalizacji funkcji realizujących przeznaczenie terenu: a) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w dowolnych proporcjach zajmowanego terenu; b) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego w łącznie w jednym obiekcie lub w odrębnych obiektach, realizowanych w dowolnej kolejności i niezależnie od siebie. Ustala się następujące zasady ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nakazuje się realizację ujednoliconej kolorystyki dachów stromych wszystkich obiektów zlokalizowanych na przedmiotowym terenie w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; b) nakazuje się realizację ogrodzeń o ujednoliconej formie: wys. 1,5-2,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m; c) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.).
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Poza ustaleniami ogólnymi, zawartymi w § 5 – nie określa się.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
.....
mgr Krzysztof Rejczak