UCHWAŁA Nr II / 7 /2006

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 10 marca 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wola Zagrodnia .

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 Wola Zagrodnia– zwany dalej planem.

Rozdział I – ustalenia ogólne

§ 1

Podstawą sporządzenia planu określonego w §3 jest uchwała nr VIII/56/03 Rady Gminy Chlewiska z dnia 12.12.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectwa Wola Zagrodnia

§ 2

Plan obejmuje obszar położony w południowo wschodniej części sołectwa Wola Zagrodnia, przylegający do granicy sołectwa Chlewiska w pobliżu istniejącego zalewu na rzece Szabasówce. Teren obejmuje działki nr ewid. gruntów: od 657 do 662, od 681 do 684, 710 oraz część działki 703 o łącznej powierzchni 5,7 ha.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest;
- umożliwienie realizacji zabudowy letniskowej na obszarze objętym planem
- racjonalne zagospodarowanie go , zgodnie z interesem publicznym lokalnym i ponadlokalnym (stworzenie prawidłowego układu komunikacyjnego, zabezpieczenie terenów dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego)
- uzyskanie ładu przestrzennego

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu i jego podział dla indywidualnego budownictwa letniskowego - oznaczonego w rysunku planu symbolem **ML** , terenów zieleni - oznaczonych w rysunku planu symbolem **ZP** , oraz terenów komunikacji - oznaczonych w rysunku planu symbolami **KD, KL**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystane w całości na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub w części na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem na zasadach określonych w dalszych przepisach.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, w skali 1:1000.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu w rysunku planu są :
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
   b) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące
   c) linie podziału na działki budowlane
   d) symbole literowe odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu
   e) granica terenu objętego planem
   f) granice obszarów objętych scalaniem gruntów
3. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest uchwała Rady Gminy Chlewiska nr II / 8 / 2006 z dnia 10 marca 2006 r. rozstrzygająca o zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska," zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Chlewiska nr IX/67/99 z dnia 28 grudnia 1999 r. oraz rozstrzygnięcia Rady Gminy Chlewiska o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 6

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 3 niniejszej uchwały
2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały
3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w okresie docelowym na danym obszarze
5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być ewentualnie realizowane pod warunkiem spełnienia określonych wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów
7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
8) liniach rozgraniczających tereny- należy przez to rozumieć linie oddzielające w

rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i użytkowania

9) nieuciążliwych funkcjach, usługach lub funkcjach – należy przez to rozumieć zainwestowanie związane z taką działalnością, którego lokalizacja lub funkcjonowanie nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
10) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone linie usytuowania zewnętrznej , najbliższej w stosunku do drogi publicznej ściany budynku, bez uwzględnienia balkonów, loggi, tarasów i werand wystających
11) nieprzekraczalnych linia zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone linie określające najmniejszą odległość usytuowania budynków i innych obiektów kubaturowych od drogi publicznej lub innego obiektu

Rozdział II - Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i środowiska kulturowego

§ 7

1. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
2. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz eksploatacji surowców
3. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji stałych składowisk odpadów i tymczasowego składowania wszelkiego rodzaju odpadów, które powodować zanieczyszczenie środowisk, w miejscach do tego nieprzygotowanych
4. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu
5. Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zalecenia:

a) ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania terenu, z wyjątkiem terenu zieleni , gdzie zakłada się usytuowanie podwyższonych punktów widokowych
b) stosowanie proekologicznych źródeł energii cieplnej (olej opałowy, gaz, energia elektryczna itp.)
c) ograniczenie wycinki istniejących drzew
d) zagospodarowanie maksymalnej powierzchni działek w postaci powierzchni biologicznie czynnych

6. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne z okresu średniowiecza, w związku z powyższym prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

Rozdział III – przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania

§ 8

1. Wyznacza się tereny indywidualnej zabudowy letniskowej - oznaczone w rysunku planu symbolami **1. ML, 2.ML, 3.ML** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową letniskową

Uzupełniającym przeznaczeniem terenów ML jest zieleń urządzona oraz indywidualna rekreacja.

Dopuszczalnym przeznaczeniem terenów ML jest ogrodnictwo na potrzeby własne.

2. W ramach funkcji podstawowej dopuszcza się realizację altan i budynków gospodarczych – do 10 m2 powierzchni zabudowy.
3. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia budynków letniskowych na cele mieszkalne całoroczne.
4. W obrębie działek nr 683 i 684 na terenie 2.ML oraz działek nr 657 i 658 na terenie 3.ML ustala się dokonanie scalenia gruntów.
5. Nie dopuszcza się wycinki istniejących na działkach nr 661 i 662 zadrzewień, oznaczonych w ewidencji gruntów symbolem LsV, (o powierzchni odpowiednio 100 m2 i 800 m2) , nie dopuszcza się na ich obszarze lokalizacji żadnych obiektów i urządzeń. Przewidziane w ust. 1 funkcje należy zlokalizować poza tym obszarem.
6. W celu zapewnienia ładu przestrzennego architektura budynków lokalizowanych na terenie winna być ujednolicona.

Forma budynków letniskowych powinna uwzględniać następujące wymogi :

- typ zabudowy – zabudowa wolnostojąca
- maksymalna wysokość budynków 1 i pół kondygnacji, tj. parter i poddasze użytkowe (około 8 m wysokości w kalenicy budynku)
- w budynkach nie przewiduje się podpiwniczenia
- rzędna posadzki parteru 40 cm nad poziom ulicy
- kolorystyka budynków ograniczona do jasnej gamy z ciemnymi detalami, preferowana biel i odcienie ugru
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe
- pokrycia dachowe – zalecane materiały naturalne w ciepłej gamie kolorystycznej
- połacie dachowe o symetrycznym kącie nachylenia, bez uskoku w kalenicy
- kąt nachylenia połaci od 30 do 40 stopni
- szerokość elewacji frontowej 8-9 m

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania :
- Obowiązująca lub nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Nowiny – odpowiednio 8 i 10 m od linii rozgraniczającej ulicy – zgodnie z rysunkiem planu.
- Nieprzekraczalna lub obowiązująca linia zabudowy od ulicy Projektowanej odpowiednio 8 i 10 m od linii rozgraniczającej ulicy - zgodnie z rysunkiem planu.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Leśnej – 8 m od linii rozgraniczającej ulicy.
-Powierzchnia zabudowy w obrębie terenów ML może stanowić maksimum 15 % powierzchni działki.
- Ogrodzenia działek budowlanych winny mieć ujednoliconą wysokość - 1,5 m - ażurowe od wysokości 0,6 m , zalecana siatka stalowa, powlekana zielona

§ 9

1. Wyznacza się tereny zieleni publicznej, oznaczone w rysunku planu symbolem **1.ZP** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zieleń urządzoną i ciągi spacerowe.
1. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakłada się realizację ogólnodostępnych miejsc rekreacji i wypoczynku. Nie dopuszcza się realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem otwartych altan w punkcie widokowym.
2. W północnej części terenu przewiduje się realizację punktu widokowego, umożliwiającego oglądanie pobliskiego zalewu na rzece Szabasówce. Punkt widokowy urządzić na nasypie o rzędnej powyżej 142,5 m, w formie owalnego pagórka.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w południowej części terenu, dopuszcza się lokalizację kilkunastu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych.

Rozdział IV – Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 10

Dla terenów określonych w § 9 ustala się minimalny zakres uzbrojenia technicznego, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w wodę pitną.
Zaopatrzenie w energię elektryczną - kablową lub izolowaną linią napowietrzną niskiego napięcia zasilaną z istniejącej stacji trafo „Leśna" w Chlewiskach. Linie zlokalizować w istniejących i projektowanych ulicach. Złącza kablowe w granicach działek.
Zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącej sieci wodociągowej ϕ 110 w ulicy Leśnej
Odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, docelowo do systemu kanalizacyjnego wsi Chlewiska, kanałem zbiorczym w ulicy Nowiny, w kierunku ulicy Szkolnej.
Odprowadzenie wód opadowych z układu drogowego - powierzchniowe systemem rowów do rzeki Szabasówki
Zaopatrzenie w gaz - docelowo – z systemu gazu przewodowego gminy Chlewiska, w pierwszym etapie z butli od miejscowych dystrybutorów
Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych kotłowni (zaleca się paliwa proekologiczne)

§ 11

Wyznacza się tereny komunikacji kołowej , oznaczone w rysunku planu symbolem **1.KL, 2.KL i 1.KD** z podstawowym przeznaczeniem pod ulice lokalne i dojazdowe do projektowanych terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego .

1. Na terenie KL przewiduje się regulację przebiegu i poszerzenie istniejących ulic „Nowiny" i „Leśnej" do szerokości w liniach rozgraniczających 12 m i jezdni 6 m. W pierwszym etapie dopuszcza się budowę ulicy jako ciągu pieszo-jezdnego, z utwardzeniem żwirowym, w wypadku dalszej realizacji osiedla – poza terenem opracowania – należy zrealizować dwustronny chodnik szer. 1,5 m.
2. Na terenie KD zakłada się realizację ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jezdni żwirowej szerokości 5 m.
3. W obrębie terenów, o których mowa w ust. 1 przewiduje się realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania terenów mieszkalnictwa letniskowego.

Rozdział V – Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 12

Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:

a) tereny publicznych dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych symbolami 1.KL, 2.KL i 1.KD.
b) terenu zieleni publicznej, oznaczonej w rysunku planu symbolem 1.ZP

Realizacja celów publicznych na tych terenach winna być zgodna z ustaleniami zawartymi w rozdziale III i IV planu.

Rozdział VI – Tymczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenów

§ 13

Plan nie dopuszcza, innego niż to jest w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej lub zagospodarowania w formie terenów zielonych.
Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu można je wykorzystywać tymczasowo w sposób dotychczasowy.

Rozdział VII – Ustalenia końcowe

§ 14

Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w obrębie działek nr 658, 659, 683 i 710 w wysokości 10 %, dla pozostałych działek w wysokości 0 %.

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

§ 16

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
mgr Krzysztof Rejczak