DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 października 2016 r.

Poz. 8746

Elektronicznie podpisany przez:
Sławomir Parys
Data: 2016-10-11 11:38:26

UCHWAŁA NR VIII/59/16
RADY GMINY W CHLEWISKACH

z dnia 22 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Pawłów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz.446 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.),stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska" uchwalonego uchwałą Nr IX/67/99 Rady Gminy Chlewiska z dn. 28 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Chlewiska uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Pawłów, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem".

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Chlewiska nr X/67/2015 z dnia 8 października 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Pawłów, obszary objęte planem obejmują działki nr ewid. 1016 i 1017 w miejscowości Pawłów oraz działkę nr ewid. 2319 w miejscowości Chlewiska.

§ 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 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;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) 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) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. W planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;

2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarach objętych planem nie występują:

a) obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

b) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

c) dobra kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ponieważ na obszarach objętych 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.

§ 3. 1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 1 000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie 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 następujące elementy części tekstowej planu:

1) informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności wskazania obiektów i obszarów objętych ochroną prawną, ustanowioną na podstawie przepisów odrębnych;

2) określenie aktualnej kategorii drogi publicznej;

3) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

4. Ustalenia ogólne, zawarte w Dziale II, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej.

5. Ustalenia szczegółowe dla terenów, zawarte w Dziale III, uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.

6. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granice obszarów objętych planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa ochrony sieci hydrograficznej;

6) strefa ochronna przewodu energetycznego;

7) wymiarowanie elementów rysunku planu.

7. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 powyżej 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: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199 z późniejszymi zmianami);

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) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego i dopuszczalnego, o ile dla tego terenu zostały ustalone;

7) **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;

8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;

9) **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;

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) rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;

13) **elewacja frontowa** – 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) **dach stromy** – dach o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 12°;

16) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;

17) **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;

18) **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;

19) **strefa ochronna przewodu energetycznego** – strefa oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej, zajmująca pas terenu o szerokości określonej w planie, który, ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;

20) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;

21) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, a także w niebędących budynkami: jedno- lub wielopoziomowych, naziemnych i/lub podziemnych parkingach i garażach, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;

22) **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;

23) **system RAL** – system oznaczania kolorów, oparty na porównywaniu z wzorcami koloru we wzornikach RAL CLASSIC opracowanymi przez RAL Institut;

24) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Ustala się następujące kategorie funkcji zagospodarowania użyte w tekście planu dla określenia przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;

2) **biura** – obiekty służące działalności polegającej na przetwarzaniu i gromadzeniu informacji związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem lub obsługą podmiotów gospodarczych lub sektora publicznego, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracownie artystyczne i studia nagrań, wraz z obiektami towarzyszącymi;

3) **usługi zdrowia** – obiekty służące działalności leczniczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi o działalności leczniczej, wraz z obiektami towarzyszącymi;

4) **usługi turystyki** – obiekty służące działalności związanej z obsługą ruchu turystycznego i agroturystycznego, w tym związane z udzielaniem noclegów, wraz z obiektami towarzyszącymi;

5) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria, wraz z obiektami towarzyszącymi;

6) **gastronomia i rozrywka** – obiekty służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym puby, wraz z obiektami towarzyszącymi;

7) **handel detaliczny** – obiekty służące sprzedaży detalicznej, z wyłączeniem stacji paliw;

8) **handel hurtowy** – obiekty służące działalności związanej z handlem hurtowym, wraz z obiektami towarzyszącymi;

9) **rzemiosło i usługi naprawcze** – obiekty służące działalności związanej z wytwarzaniem, konserwacją lub naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego, w tym obiekty usług krawieckich, szewskich, kaletniczych, fotograficznych, poligraficznych, introligatorskich, jubilerskich, lutniczych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, itp. oraz myjnie samochodowe, obiekty służące naprawie i diagnostyce pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi;

10) **uprawy szklarniowe** – obiekty służące działalności związanej z szklarniową produkcją roślinną, wraz z obiektami towarzyszącymi;

11) **pola uprawne i sady**;

12) **łąki i pastwiska**;

13) **lasy**;

14) **zieleń urządzona** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, w tym: niewchodzące w skład parków zieleńce, zieleń przyuliczna, ogrody przydomowe, itp.;

15) **zieleń nieurządzona -** zadrzewienia i zakrzewienia niebędące lasami w rozumieniu przepisów odrębnych;

16) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów.

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 obszarów objętych planem określa się w podziale na:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;

2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej - oznaczony symbolem **U/MN**;

3) teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej – oznaczony symbolem **PR** :

4) teren lasów – oznaczony symbolem **ZL**;

5) teren wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczony symbolem **WS**;

6) teren drogi publicznej w klasie drogi głównej – oznaczony symbolem **KDG**.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

3. Granicami terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające teren drogi publicznej (wojewódzkiej) **KDG**.

4. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji na tych terenach – zawarto dziale III (ustalenia szczegółowe).

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Na obszarach objętych planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

2. 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.

5. Zakazuje się lokalizowania budynków w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi.

6. Zakazuje się lokalizacji:

1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

2) przedsięwzięć uciążliwych;

3) funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych.

§ 7. Określa się zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków jak następuje:

1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych 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 koloru 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

§ 8. 1. W obrębie obszarów objętych planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.

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

1) z zastrzeżeniem ustaleń § 14 ust. 5 i 6, zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;

2) zakazuje się odprowadzania ścieków z oczyszczalni przydomowych do rowów i zbiorników wód powierzchniowych;

3) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

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

1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;

2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;

3) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, 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.

5. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów, oraz gromadzenie odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń aktualnie obowiązującego planu gospodarki odpadami, regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów odrębnych.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem **U/MN** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów mieszkaniowo usługowych.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do lokalnych form zabudowy regionalnej lub wysokiej klasy architektury współczesnej.

2. Nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla realizacji ich przeznaczania.

3. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości powyżej 18m (jak wysokie kominy, maszty, itp.).

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 10. 1. W zakresie linii zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się:

a) dla terenu **MN** – w odległości 8 m od działki obsługującej ten teren drogi wewnętrznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

b) dla terenu **U/MN** – w odległości 23,5 m od granicy pasa drogowego obsługującej ten teren drogi wojewódzkiej nr 727, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem oraz w odległości 12m od granic lasu;

2) lokalizację nowej zabudowy dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń § 12 ust. 4;

3) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich elementów budynku jak: gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne i pochylnie;

4) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, 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	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
usługi turystyki	pokoje gościnne w gospodarstwach agroturystycznych, hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
handel detaliczny	obiekty handlowe lub lokale użytkowe o funkcji handlowej	100 m^2 pow. sprzedaży	2
gastronomia i rozrywka	restauracje, bary, kawiarnie, puby	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m^2 pow. użytkowej	2,5
rzemiosło i usługi naprawcze	zakłady i warsztaty usługowe	100 m^2 pow. użytkowej	2
	warsztaty naprawy pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	2

3. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 2 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.

4. Wszystkie miejsca parkingowe w liczbie określonej zgodnie z przepisami ust. 2 i 3 powyżej, nakazuje się realizować w obrębie terenów, których zainwestowanie wymaga obsługi parkingowej.

5. Ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz gabarytów obiektów – w całości zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszarów objętych planem nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i poddziału: 500 m^2;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°;

3) minimalna szerokość frontów działek: 18m.

4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi wewnętrzne.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Na obszarach objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 412 i 413 „Goszczewice-Szydłowiec" w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 100 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 i dla których, do czasu uchwalenia planu, nie zostały przyjęte Warunki korzystania z wód regionu.

3. W obrębie wyznaczonej na rysunku planu strefy 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, ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej lub rybackiej.

4. W strefach ochronnych przewodu energetycznego napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), wyznaczonych w odległości 6 m od osi linii w każdą stronę:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków, w tym budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

b) nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m;

2) odległości obiektów budowalnych i elementów zagospodarowania terenów innych niż wymienione w pkt. 1) powyżej od przewodów linii nakazuje się ustalać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się, że powiązanie obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą przyległe do tych obszarów istniejące drogi publiczne i wewnętrzne.

2. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:

1) w przypadku terenu **MN** – za pośrednictwem przyległej do tego terenu drogi wewnętrznej (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem);

2) w przypadku terenu **U/MN** – z przyległej do tego terenu drogi wojewódzkiej nr 727, przy czym dla całego terenu dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu z ww. drogi;

3) w przypadku wydzielania w obrębie obszarów objętych planem dróg wewnętrznych, drogi te winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojść i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

§ 14. 1. Nie przewiduje się realizacji nowych sieci ani urządzeń infrastruktury technicznej wodociągów ani kanalizacji dla obsługi przeznaczenia terenów na obszarach objętych planem, będących zadaniem własnym gminy, w związku z czym parametrów i wskaźników dla ww. sieci i urządzeń – nie określa się.

2. W zakresie nieuregulowanym przepisami § 12 ust. 4, przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a pod budowę nowych wskazuje się teren **KDG** oraz części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i nieprzekraczalną linią zabudowy na danym terenie, przy czym lokalizację sieci uzbrojenia i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi **KDG**, dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, poprzez przyłączenie danego obiektu do sieci wodociągowych istniejących poza obszarami objętymi planem.

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

1) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej, poprzez przyłączenie do istniejących sieci kanalizacyjnych;

2) w przypadku terenu **U/MN** dopuszcza się także odprowadzanie ścieków do oczyszczalni przydomowych, lokalizowanych na działkach budowlanych, na zasadach określony w przepisach odrębnych;

3) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;

4) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się do ziemi, za pomocą rozsączkowania i/lub do wykonanych na ten cel zbiorników retencyjnych, zlokalizowanych w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;

5) 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, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji o mocy nieprzekraczającej 100kW, w tym 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 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15. 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.

Rozdział 10.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) biura,

b) usługi zdrowia,

c) usługi pielęgnacyjne,

d) handel detaliczny,

e) usługi turystyki,

f) rzemiosło i usługi naprawcze.

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

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci biur, usług zdrowia, usług pielęgnacyjnych dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych,

b) realizację funkcji handlu detalicznego oraz rzemiosła i usług naprawczych dopuszcza się:

- w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, o maksymalnej całkowitej powierzchni użytkowej określonej w przepisach odrębnych lub
- w odrębnych budynkach o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 100m^2, pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na danej działce budowlanej,

c) realizację funkcji usług turystyki dopuszcza się w postaci pokojów gościnnych w budynkach mieszkalnych;

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 o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 60m^2 dopuszcza się realizację:

- dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 30°,
- dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.

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.

2) Maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%.

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) powyżej 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 zabudowy: 10m.

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 400m^2;

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 20%.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U/MN**.

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) biura,

3) usługi turystyki,

4) usługi pielęgnacyjne,

5) gastronomia i rozrywka,

6) handel detaliczny,

7) handel hurtowy,

8) rzemiosło i usługi naprawcze.

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

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację funkcji handlu detalicznego dopuszcza się w postaci obiektów o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400m^2,

b) realizację funkcji handlu hurtowego dopuszcza na powierzchni nie przekraczającej 1 000m^2 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 katem do 30°,

- dachów płaskich, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków.

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: 1,2.

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: 30%;

4) Gabaryty 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 w 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 obowiązującymi na postawie przepisów odrębnych;

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10m.

5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 600 m^2.

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 30%.

§ 18. 1. Wyznacza się teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **PR**.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) pola uprawne i sady,

b) łąki i pastwiska;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń nieurządzona,

b) wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się w postaci zadrzewień i zakrzewienień na terenach rolnych,

b) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych;

2) zakazuje się realizacji zabudowy;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ze względu na zakaz zabudowy nie określa się:

1) intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

3) gabarytów zabudowy.

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%.

§ 19. 1. Wyznacza się teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**.

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

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ze względu na zakaz zabudowy nie określa się:

1) intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

3) gabarytów zabudowy.

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%.

§ 20. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

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

1) przeznaczenie podstawowe: wody śródlądowe: rzeki, rowy, kanały;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń nieurządzona.

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

3) realizację funkcji zieleni nieurządzonej dopuszcza się na powierzchniach terenu pomiędzy linią brzegu cieku a linią rozgraniczającą dany teren, jako zadrzewienia i/lub zakrzewienia wzdłuż brzegów wód powierzchniowych;

4) zakazuje się realizacji zabudowy;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, ze względu na zakaz zabudowy nie określa się:

1) intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

3) gabarytów zabudowy.

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%.

§ 21. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej w klasie drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG** (poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi wojewódzkiej nr 727 do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi).

2. Aktualna kategoria drogi: droga wojewódzka.

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

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

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

1) klasa funkcjonalno-techniczna: droga główna G;

2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla obsługi przyległych terenów zainwestowania;

3) dopuszcza się realizację chodnika i/lub drogi dla rowerów;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 5%.

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

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

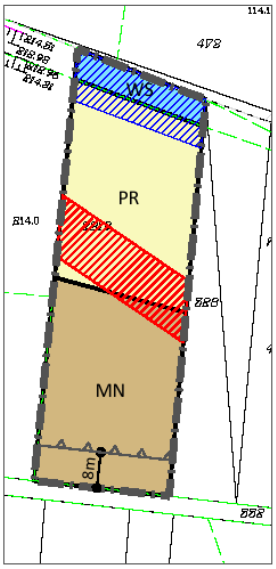
§ 23. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

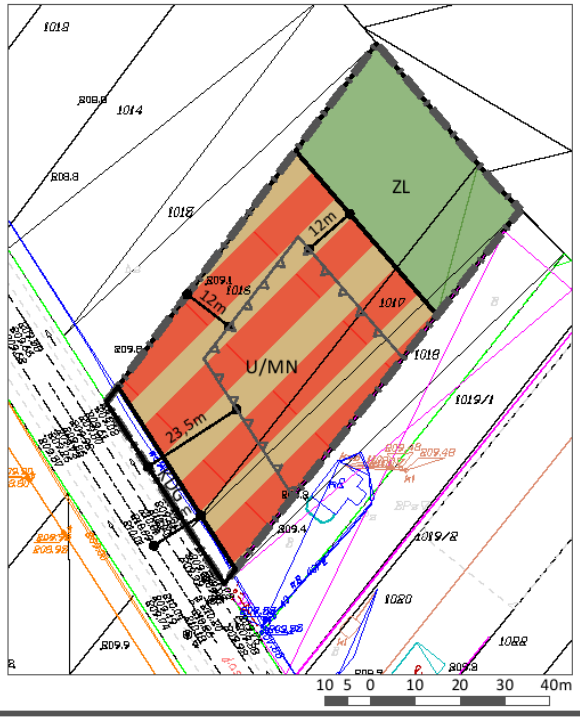
Przewodniczący Rady Gminy:
Jerzy Gnat

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO Z DOPUSZCZENIEM USŁUG W SOŁECTWACH CHLEWISKA I PAWŁÓW

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR VIII/59/16 RADY GMINY CHLEWISKA Z DNIA 22 WRZEŚNIA 2016R.
SKALA 1 : 1 000

LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
Oznaczenie	Opis
Granice i linie rozgraniczające	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny
Przeznaczenie terenu	
U/MN	teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
PR	teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej
ZL	teren lasów
WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
KDG	teren drogi publicznej w klasie drogi głównej
Linie zabudowy	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
Pozostałe ustalenia planu	
	strefa ochrony sieci hydrograficznej
	strefa ochronna przewodu elektroenergetycznego
12m	wymiarowanie elementów rysunku planu

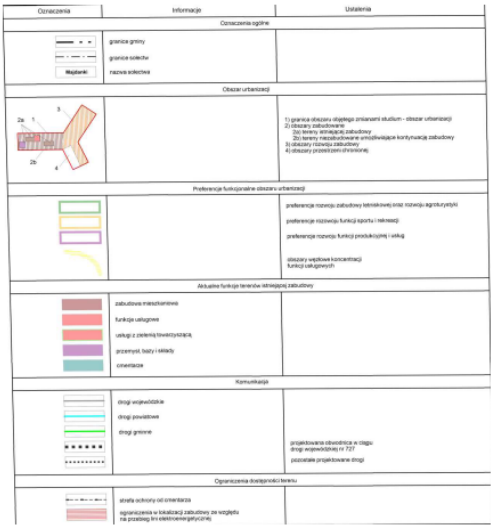




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHLEWISKA Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
SKALA 1 : 10 000



granica obszaru objętego planem





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/59/16
Rady Gminy w Chlewiskach
z dnia 22 września 2016 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 VIII/59/16
Rady Gminy w Chlewiskach
z dnia 22 września 2016 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 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Chlewiska rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Pawłów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§ 1. W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów mieszkalnictwa i usług w sołectwach Chlewiska i Pawłów oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy.

§ 2. Stosownie do ustalenia zawartego w § 1 stwierdza się, że wszelkie elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).