DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 września 2019 r.

Poz. 10679

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2019-09-11 15:59:42

UCHWAŁA NR XIII/48/19
RADY GMINY CHLEWISKA

z dnia 5 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu centrum mieszkalno-usługowego w miejscowości Chlewiska – etap I

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

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu centrum mieszkalno-usługowego w miejscowości Chlewiska – etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem".

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Chlewiska Nr VII/49/18 z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu centrum mieszkalno-usługowego w miejscowości Chlewiska z późniejszymi zmianami, obszar objęty planem obejmuje część działki nr ewid. 823 oraz działkę nr ewid. 822/2 przy ul. Czachowskiego w Chlewiskach. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

7) 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) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;

3. W planie nie określa się:

1) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeby regulacji;

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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:

a) obszary ani tereny górnicze,

b) udokumentowane złoża kopalin,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,

e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby regulacji.

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

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

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

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

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obszaru przestrzeni publicznej;

6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 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;

4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;

5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;

6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;

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

8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;

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

10) **rozbudowa** – budowa skutkująca zmianą co najmniej jednego z następujących parametrów istniejącego obiektu budowlanego: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;

11) **nadbudowa** – budowa skutkująca powiększeniem co najmniej jednego z dwu parametrów istniejącego obiektu budowlanego: wysokości bądź liczby kondygnacji;

12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;

13) **elewacja frontowa** – każda elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki budowlanej, na której budynek ten jest zlokalizowany lub od strony każdego innego terenu publicznie dostępnego, przyległego do tej działki;

14) **dach płaski** – dach o nachyleniu połaci pod kątem od 0° do 12°;

15) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;

16) **usługi** – pozarolnicza działalność gospodarcza, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych, prowadzona w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych w inne obiekty, wraz z obiektami towarzyszącymi;

17) **usługi komercyjne** – usługi nie sklasyfikowane jako cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami wraz z obiektami towarzyszącymi;

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

19) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;

20) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

21) **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;

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

Rozdział 2.
Ustalenia planu

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) administracja,

c) biura,

d) usługi oświatowo-wychowawcze,

e) kultura,

f) usługi zdrowia (z wyłączeniem szpitali),

g) opieka nad zwierzętami (z wyłączeniem obiektów innych niż gabinety i lecznice weterynaryjne),

h) usługi turystyki,

i) usługi komercyjne (z wyłączeniem usług w zakresie: handlu hurtowego i składów, schronisk dla zwierząt, myjni, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji paliw, logistyki i spedycji),

j) łączność i telekomunikacja.

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące.

3. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się co następuje:

1) w obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w sposób określony na rysunku planu;

3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wnętrzowe stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) 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;

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

6) 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;

7) przy realizacji przeznaczenia terenu nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:

a) dróg pożarowych,

b) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

8) określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:

a) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych zgodnie z wymaganiami planu ustala się obowiązek stosowania następujących systemów:

- systemu NCS - przy określaniu kolorów materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego,

- systemu RAL - przy określaniu kolorów pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym;

b) obowiązek określania kolorów w oparciu o ww. systemy, o którym mowa w lit. a) powyżej, nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w tym materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu i kamienia;

c) 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.);

d) 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;

e) kolorystyka pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami o nachyleniu połaci powyżej 15° winna być utrzymana w kolorach naturalnych stosowanego materiału pokrycia dachu, a w przypadku pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym - nakazuje się stosowanie jednego koloru dla całego obszaru objętego planem, wybranego z palety odcieni określanych według systemu RAL, mieszczących się w przedziałach od 3001 do 3013, od 8001 do 8028 lub w odcieniach: 3016, 3031, 4002 i 4004.

2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się, co następuje:

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

a) minimalna: 0,1,

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: 25%;

4) gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych budynków: nie większa niż 14m;

b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) do 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) maksymalna wysokość:

- budynków: 12m;

- budowli: 25m.

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 250m^2;

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

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	**Rodzaj obiektu**	**Podstawa odniesienia**	**Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]**
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
usługi turystyki	hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
opieka społeczna i socjalna	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	1
handel detaliczny	obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 2000m^2	100 m^2 pow. sprzedaży	2
	salony samochodowe, sklepy meblowe	100 m^2 pow. sprzedaży	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, stołówki, bary, kawiarnie, puby, kasyna	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
	dyskoteki, kluby muzyczne, salony gier	100 m^2 pow. użytkowej	2,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
administracja bezpieczeństwo publiczne i obronność biura łączność i telekomunikacja	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki	100 m^2 pow. użytkowej	3
	remizy, posterunki policji	100 m^2 pow. użytkowej	1
usługi zdrowia	przychodnie, gabinety lekarskie i/lub dentystyczne, pracownie medyczne	100 m^2 pow. użytkowej	2,5
opieka nad zwierzętami	gabinety i lecznice weterynaryjne	100 m^2 pow. użytkowej	1,5
kultura	domy kultury	100 m^2 pow. użytkowej	1
	amfiteatry	100 miejsc siedzących	5

	muzea	1 000 m^2 pow. wystawienniczej w budynkach	16 + 0,3 m. p. dla autokarów
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m^2 pow. użytkowej	4
	obiekty sportowe z miejscami dla widowni nie przekraczającymi 20% powierzchni obiektu: boiska, korty tenisowe, kręgielnie	100 m^2 pow. obiektu	1,5
usługi oświatowo-wychowawcze	szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauki	0,5
	szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauki	1,0
	przedszkola, świetlice	1 oddział	2,0

7) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w pkt 6 powyżej, dopuszcza się w przypadku:

   a) działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 300m^2,

   b) działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m^2;

8) dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w pkt 6; przepisy pkt 7 stosuje się odpowiednio dla lokalizacji miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów;

9) jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w pkt 6 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.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się, co następuje:

1) zakazuje się lokalizacji:

   a) przedsięwzięć uciążliwych,

   b) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,

   c) funkcji chowu i/lub hodowli zwierząt futerkowych;

2) ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

   a) z zastrzeżeniem ustaleń § 10 pkt 6, zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,

   b) zakazuje się urządzania miejsc stałego i/lub tymczasowego zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;

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

4) ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

   a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych,

   b) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów,

c) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu,

d) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) na obszarze objętym planie nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;

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

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

9) obszar objęty planem podlega standardom ochrony akustycznej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007 nr 120, poz. 826 z póz. zm.) jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, co następuje:

1) zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska”, obszarem przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy w obrębie obszaru objętego planem jest znajdująca się na tym obszarze część działki nr ewid. 823;

2) dla obszaru przestrzeni publicznej ustala się:

a) w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tymczasowych ogródków kawiarnianych i ich ogrodzeń dopuszcza się w sposób:

- nie kolidujący z ruchem pieszym;

- umożliwiający dojazd wózka inwalidzkiego do obiektów użyteczności publicznej.

b) zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych w przestrzeniach publicznych:

- parkingi i miejsca postojowe, zarówno w lokalizacjach stałych i tymczasowych, nakazuje się realizować na utwardzonych nawierzchniach i z odpowiednim odwodnieniem, przy czym dopuszcza się stosowanie do tego celu nawierzchni przepuszczalnych;

- otwarte parkingi i/lub miejsca postojowe winny posiadać nawierzchnie utwardzone o odpowiedniej nośności i z odwodnieniem, przy czym dopuszcza się wykonywanie nawierzchni parkingów, jako rozbieralnych;

- dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania na chodnikach, pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia podbudowy chodnika, obniżenia krawężników i zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;

- zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub na drogach pożarowych.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się, co następuje:

1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie droga gminna nr 400128W, przyległa do obszaru objętego planem od południa i zachodu;

2) obsługa terenu transportem samochodowym za pomocą zjazdów publicznych i/lub indywidualnych z drogi gminnej nr 400128W;

3) nakazuje się zapewnić:

   a) powiązanie terenu z zewnętrznymi sieciami komunikacji pieszej i rowerowej;

   b) dogodny dostęp pieszy i rowerowy do obiektów użyteczności publicznej w stosunku do wszystkich pozostałych sposobów dostępności w szczególności poprzez projektowanie głównych wejść do obiektów użyteczności publicznej od strony głównych dojść, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych lub chodników.

4) dojścia i dojazdy w obrębie terenu **C**M**U** 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;

1) zagospodarowanie terenu w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się, co następuje:

1) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;

2) pod budowę nowych sieci na terenach przeznaczonych pod zabudowę wskazuje się zwłaszcza części działek przyległe do dróg obsługujących, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogę i linią zabudowy na terenie **C**M**U**, przy czym szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych, na etapie projektowania ich realizacji;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;

   b) rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;

   c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakazuje się z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;

5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych ustala się:

   a) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;

   b) parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:

      - Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,

      - Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;

c) zakazuje się zrzutu ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) 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;

b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;

c) zakazuje się:

- zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,

- zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;

d) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a) i b) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;

7) W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

a) zasilanie energią elektryczną obiektów budowlanych realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;

b) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);

c) zasilanie w energię cieplną dopuszcza się:

- 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,

- z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.,

d) 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.

§ 11. Dla terenu **CMU** określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5%.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

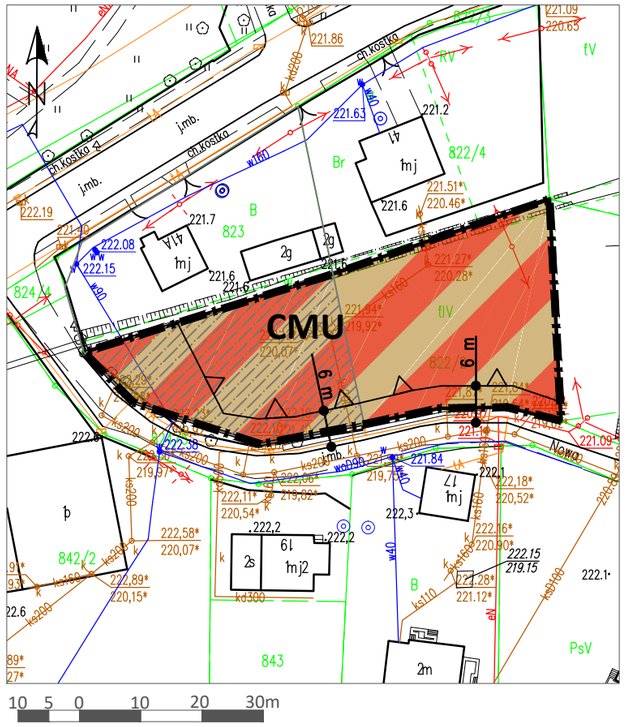
§ 13. Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Gnat

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU CENTRUM MIESZKALNO-USŁUGOWEGO W MIEJSCOWOŚCI CHLEWISKA - ETAP I

1 : 1 000



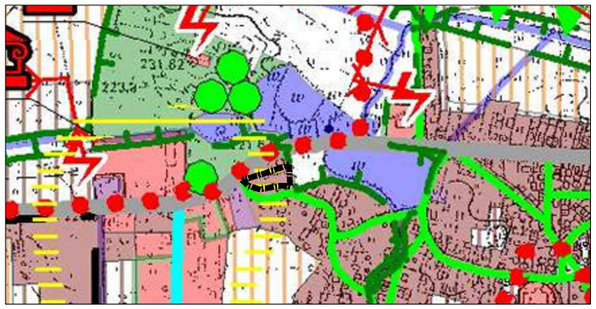
LEGENDA

USTALENIA PLANU

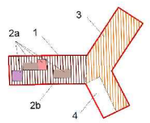
Oznaczenie	Opis
Granice i linie rozgraniczające	
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające teren
Przeznaczenie terenu	
CMU	teren centrum mieszkalno-usługowego
Linie zabudowy	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
Pozostałe ustalenia planu	
	obszar przestrzeni publicznej
13m	wymiarowanie elementów rysunku planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1 : 10 000



granice obszaru objętego planem

Oznaczenia	Informacje	Ustalenia
Oznaczenia ogólne		
	granice gminy	
	granice sołectw	
Majdanki	nazwa sołectwa	
Obszar urbanizacji		
		1) granica obszaru objętego zmianami studium - obszar urbanizacji 2) obszary zabudowane 2a) tereny istniejącej zabudowy 2b) tereny niezabudowane umożliwiające kontynuację zabudowy 3) obszary rozwoju zabudowy 4) obszary przestrzeni chronionej
Preferencje funkcjonalne obszaru urbanizacji		
		preferencje rozwoju zabudowy letniskowej oraz rozwoju agroturystyki preferencje rozwoju funkcji sportu i rekreacji preferencje rozwoju funkcji produkcyjnej i usług obszary węzłowe koncentracji funkcji usługowych
Aktualne funkcje terenów istniejącej zabudowy		
	zabudowa mieszkaniowa	
	funkcje usługowe	
	usługi z zielenią towarzyszącą	
	przemysł, bazy i składy	
	cmentarze	

ZAŁACZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR XIII/48/19 RADY GMINY CHLEWISKA Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2019 r.

Komunikacja		
	drogi wojewódzkie	
	drogi powiatowe	
	drogi gminne	
		projektowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 727
		pozostałe projektowane drogi
Ograniczenia dostępności terenu		
	strefa ochrony od cmentarza	
	ograniczenia w lokalizacji zabudowy ze względu na przebieg linii elektroenergetycznej	
Infrastruktura techniczna		
	linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia	
	linie elektroenergetyczne średniego napięcia	
	stacja transformatorowa	
	ujęcie wody	
		projektowana oczyszczalnia ścieków
	obszary zmeliorowane	
	obszary do zmeliorowania	
Wody powierzchniowe		
	ciek wodny	
	zbiornik wodny	
		projektowany zbiornik wodny
Obszar przestrzeni chronionej		
	obiekt wpisany do rejestru zabytków	
		strefa ochrony konserwatorskiej
	tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	
	lasy	
		dolesienia
	parki	
		korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym
		obszar węzłowy
		korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym
		lokalne ciągi i korytarze ekologiczne w tym na obszarach o wyższej randze
	obszar chronionego krajobrazu	
	rezerwat przyrody	
	pomnik przyrody	
	użytek ekologiczny	
	obszar Natura 2000	
	Główny Zbiornik Wód Podziemnych	
	projektowany rezerwat przyrody	
	projektowane poszerzenie obszaru chronionego krajobrazu	
		projektowany użytek ekologiczny
	strefa ochrony ujęć wody	
	obszary zagrożone powodzią (prawdopodobieństwo 1%)	
Obowiązujące plany zagospdarowania przestrzenngo		
	obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/48/19
Rady Gminy Chlewiska
z dnia 5 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/48/19

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 5 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Chlewiska rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu centrum mieszkalno-usługowego w miejscowości Chlewiska – etap I 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 terenu centrum mieszkalno-usługowego w miejscowości Chlewiska – etap I 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).