



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 kwietnia 2023 r.

Poz. 4582

UCHWAŁA NR LXII/12/2023 RADY GMINY CHLEWISKA

z dnia 30 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miejscowości Chlewiska – etap I

Na podstawie 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy w Chlewiskach Nr XLVII/12/2022 z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miejscowości Chlewiska z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała 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 w Chlewiskach uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części miejscowości Chlewiska – etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Chlewiskach Nr XLVII/12/2022 z dnia 31 marca 2022 r. z późniejszymi zmianami.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) 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;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 5) 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;
- 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: 2 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy;
- 3) Załącznik nr 4 – Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, utworzone w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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 o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) zasięg występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 Goszczewice-Szydłowiec;
- 7) strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 8) strefy ochronnej przewodu energetycznego;
- 9) 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: 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku;
- 11) **linia zabudowy realizowana na podstawie przepisów odrębnych** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, odpowiednio do wymagań przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości zabudowy od granicy lasu;
- 12) **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;
- 13) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
- 14) **obiekt towarzyszący** – obiekt pełniący funkcje zaplecza technicznego, magazynowego, administracyjnego, socjalnego lub infrastruktury technicznej i komunikacyjnej - wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
- 15) **obsługa produkcji rolnej** – budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu wraz z obiektami towarzyszącymi;

- 16) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 17) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, o ile są one w całości lub częściowo zadane.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

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

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych – oznaczone na rysunku planu symbolem **RZM-RZP**;
- 2) teren lasu – oznaczony na rysunku planu symbolem **L**;
- 3) teren telekomunikacji - oznaczony na rysunku planu symbolem **IT**;
- 4) teren ujęcia wód - oznaczony na rysunku planu symbolem **IWU**;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KR**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono na rysunku planu.

§ 6. 1. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny:

- 1) teren telekomunikacji - oznaczony symbolem **IT**;
- 2) teren ujęcia wód - oznaczony symbolem **IWU**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. 1. W obrębie obszaru objętego planem nie występują cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji.

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

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

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

- 1) lokalizację budynków dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) linie zabudowy, o których mowa w pkt 1) powyżej, wyznacza się na rysunku planu, za pomocą wymiarowania względem elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu.

2. Zagospodarowując działkę budowlaną, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, nakazuje się urządzenie w jej obrębie otwartych lub wbudowanych miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, 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 zagrodowa	budynki mieszkalne	1 lokal mieszkalny	1
produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych	zabudowa niemieszkalna	3 osoby zatrudnione	1

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

§ 9. 1. Ustala się maksymalne wysokości:

- 1) budynków - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) masztów antenowych lokalizowanych na budynkach: 18,0 m,
- 3) słupów sieci elektroenergetycznej oraz masztów antenowych nie lokalizowanych na budynkach: 50,0 m,
- 4) pozostałych budowli (niewymienionych w pkt 2) i 3) powyżej): 25 m.

2. Pozostałe 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 – zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
- 2) obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 20 DJP,
- 3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na nieruchomościach lub częściach nieruchomości zlokalizowanych w obrębie terenów **1IT, 2KR, 2RZM-RZP i 3RZM-RZP**, w odległości mniejszej niż 250 m od linii rozgraniczających teren **IWU**.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
- 2) zakazuje się urządzania miejsc 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 przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych, za wyjątkiem wydobywania piasków i żwirów, przeznaczonych dla zaspokojenia potrzeb własnych osoby fizycznej, z nieruchomości stanowiących przedmiot jej prawa własności (użytkowania wieczystego), bez prawa rozporządzania wydobytą kopaliną, jeżeli jednocześnie wydobyć to:
 - a) będzie wykonywane bez użycia środków strzałowych,
 - b) nie będzie większe niż 10 m³ w roku kalendarzowym,
 - c) będzie zlokalizowane poza terenem L;
- 2) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 3) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu;
- 4) 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 zlokalizowane 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 planem nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

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

8. Obszar objęty planem znajduje się w całości w regionie wodnym Środkowej Wisły w zasięgu zlewni rzeki Radomki (RW200017252289 Jabłonica i kod RW20006252249 Kobyłka).

9. Dla zlewni rzeki Radomki, o której mowa w ust. 3, 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. Urz. Woj. Mazow. z 2017 r. poz 5024).

Rozdział 4.

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

§ 11. W strefie ochronnej przewodu energetycznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (SN), wyznaczonej w odległości 6m od osi linii w każdą stronę:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) odległości od przewodów linii elektroenergetycznej elementów zagospodarowania niewymienionych w pkt 1) powyżej – zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem:

- 1) wskazanych na rysunku planu terenów komunikacji drogowej wewnętrznej **KR** oraz
- 2) przyległych do obszarów objętych planem dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, przeznaczone pod drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 - 3KR**.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 powyżej, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) funkcja: droga dojazdowa do gruntów rolnych, leśnych lub obsługujące działki budowlane (w zależności od lokalizacji względem terenów przeznaczonych ustaleniami planu pod odpowiednie funkcje);
- 2) nawierzchnia: utwardzona;
- 3) szerokość jezdni:
 - a) minimum 3m w przypadku wyodrębnienia jezdni dla ruchu kołowego o nawierzchni utwardzonej,
 - b) minimum 5m w przypadkach niewymienionych w ustaleniach lit. a);
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających teren, nie mniej niż 5 m;
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu w postaci ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się utwardzenie drogi w całym jej przekroju).

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

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 2 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%.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury, a budowę nowych dopuszcza się z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, przy czym:
 - a) na terenach zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (oznaczonych symbolem **RZM-RZP**) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę i kanalizacji dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
 - b) zakazuje się realizacji sieci i urządzeń infrastruktury na terenie lasu (oznaczonym symbolem **L**);
- 2) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 3) 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 danym terenie, 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;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych – ze studni indywidualnych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, przy czym rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż \varnothing 40 mm,

- c) w przypadku realizacji nowych sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, przy projektowaniu tych sieci nakazuje się uwzględnienie 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) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych: za pomocą indywidualnych systemów gromadzenia i/lub oczyszczania ścieków: do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni przydomowych lub indywidualnych, przy czym odprowadzanie oczyszczonych ścieków z oczyszczalni przydomowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania w obrębie nieruchomości gruntowej, której zainwestowanie ma być obsługiwane przez daną oczyszczalnię;
- 6) w przypadku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej – odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem tej sieci, przy czym parametry sieci kanalizacyjnej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:
- a) Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych, Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych;
- 7) 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 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;
- 8) 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 (za pomocą urządzeń stanowiących obiekty towarzyszące) o mocy nieprzekraczającej 500 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – 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) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32mm;
- e) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- f) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 9) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych;
- 10) na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń melioracji wodnych;

- 11) powiązanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym za pośrednictwem przewodów i urządzeń zlokalizowanych na obszarze objętym planem, zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 3 powyżej.

DZIAŁ III. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14.1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 - 3RZM-RZP.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe,
- b) lasy.

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

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

- a) w ramach przeznaczenia podstawowego terenu dopuszcza się:
 - realizację obiektów towarzyszących,
 - realizację upraw szklarniowych,
 - użytkowanie gruntów wchodzących w skład gospodarstw rolnych w postaci: gruntów ornych, upraw, łąk i pastwisk;
- b) realizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących, w obrębie gospodarstwa rolnego o areale przekraczającym 2,3654 ha;
- c) realizację funkcji wód powierzchniowych śródlądowych dopuszcza się w postaci stawów rybnych i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- d) realizację funkcji lasów dopuszcza się na gruntach innych niż sklasyfikowane jako grunty rolne klas I-III oraz jako grunty rolne pochodzenia organicznego;

2) geometria dachów budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy strome: jednopółaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem do 30° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- c) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- d) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się także dachy o dowolnej geometrii.

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

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

- a) minimalna - 0,01,
- b) maksymalna - 0,6;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;

3) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych: nie większa niż 20m;
- b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 30m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 16m w przypadku żadnej z tych brył;
- c) szerokość elewacji frontowych budynków innych niż wymienione w lit. a) powyżej: ograniczona wyłącznie wymaganiami przepisów odrębnych;
- d) maksymalna wysokość budynków:
 - w przypadku przechowalni płodów rolnych: 12m,
 - w przypadku pozostałych budynków: 9,5m.

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

- 1) za pośrednictwem dróg wewnętrznych na terenach **1 - 3KR**;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
- 3) dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych poprzez ustanowione na działkach sąsiednich służebności drogowe.

6. Dla terenów, o których 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 5%.

§ 15. 1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem od **L**.

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:

- 1) zakaz zabudowy budynkami;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 90%.

4. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej za pośrednictwem dojazdów do pól i terenów leśnych realizowanych w ramach przeznaczenia terenów **1RZM-RZP**;

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%.

§ 16. 1. Wyznacza się teren ujęcia wód, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IWU**.

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

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących.

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

- 1) zasady zagospodarowania w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody zawartej w obrębie przedmiotowego terenu - określone w przepisach odrębnych;

2) geometria dachów budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub
- b) dachy płaskie.

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

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

- a) minimalna – 0,02,

b) maksymalna – 0,2;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 25 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m;

6. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi wewnętrznej na terenie **2KR**.

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

§ 17. 1. Wyznacza się teren telekomunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IT**.

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

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących.

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

1) zasady lokalizacji urządzeń realizujących przeznaczenie podstawowe terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) geometria dachów obiektów kubaturowych: dachy o nachyleniu połaci pod kątem do 25° lub płaskie.

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

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

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 0,3;

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) gabaryty obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 10 m,

b) maksymalna wysokość budynków: 5 m;

6. Obsługa komunikacyjna terenu, o którym mowa w ust. 1 powyżej: za pośrednictwem drogi wewnętrznej na terenie **2KR**.

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

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Chlewiskach.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Gnat

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/12/2023

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Wójta oraz Rady Gminy Chlewiska w sprawie uwzględnienia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/12/2023

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 30 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Chlewiska rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części 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 północno-wschodniej części 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).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/12/2023

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę