



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 22 września 2017 r.

Poz. 8093

### UCHWAŁA NR VI/49/17 RADY GMINY W CHLEWISKACH

z dnia 30 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług turystyki i rekreacji w sołectwie Huta – etap 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) 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 2016 r., poz. 446 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:

#### **DZIAŁ I. Ustalenia wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług turystyki i rekreacji w sołectwie Huta – etap 1, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Chlewiska Nr IX/45/09 z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług turystyki i rekreacji w sołectwie Huta, zmienionej następnie uchwałą Rady Gminy Chlewiska Nr IV/18/15 z dnia 17 marca 2015 r. oraz uchwałą Nr V/38/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r., obszar objęty planem obejmuje części działek nr ewid. 353/1 i 318 w sołectwie Huta.

**§ 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 kulturowego;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) 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) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 3) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

3. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary ani obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 3) 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.

§ 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 – uzasadnienie stwierdzenia zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska”,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 4 – 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. 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, zawarte w Dziale III, uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.

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

- 1) granica 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) strefa ochrony sieci hydrograficznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

7. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 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 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:
  - 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) funkcje lub rodzaj budynków, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy,
  - c) 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) **mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością** – mieszkanie:
- osoby prowadzącej działalność,
  - osoby/osób zatrudnionych w ramach przedmiotowej działalności, zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność;
- 16) **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;
- 17) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 18) **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 wielopiętrowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 19) **strefa ochrony sieci hydrograficznej** – obszar wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych o ochronie środowiska, na którym, celem zachowania pojemności retencyjnej i funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych, obowiązują ustalone w planie szczególne warunki zagospodarowania terenów;
- 20) **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;
- 21) **system RAL** – system oznaczania kolorów, oparty na porównywaniu z wzorcami koloru we wzornikach RAL CLASSIC opracowanymi przez RAL Institut;

## **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:

- tereny usług turystyki – oznaczone symbolem **UT**;
- tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
- tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**;

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

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

§ 6. Granicami terenów rekreacyjno-wypoczynkowych są linie rozgraniczające tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **UT**.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. 1. Na obszarze objętym 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.

3. Przy realizacji przeznaczenia terenów 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.
4. Zakazuje się grodzenia terenów leśnych.
5. Zakazuje się lokalizowania budynków w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi.
6. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości powyżej 18m.

**§ 8. 1.** Określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:

- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych zgodnie z wymaganiami planu 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 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. Nakazuje się ujednolicenie formy ogrodzeń działek budowlanych wg następujących zasad:

- 1) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczających terenów;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych, sytuowanych w granicach z innymi działkami i obsługującymi drogami wewnętrznymi: 1,30 m, podmurówka o maksymalnej wysokości 30cm; wypełnienie ażurowe (minimum 80% prześwitu), dopuszcza się stosowanie jako ogrodzeń żywopłotów;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń sytuowanych w granicach obszaru objętego planem: 2,2 m, podmurówka o maksymalnej wysokości 30cm; wypełnienie ażurowe (minimum 90% prześwitu), dopuszcza się stosowanie jako ogrodzeń żywopłotów;
- 4) w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych.

### Rozdział 3.

#### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Obszar objęty planem w całości zawiera się w obrębie obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie”, ustanowionego rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 40 z dn. 5 maja 2005 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie, dla którego zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. rozporządzenia.

2. Na obszarze objętym planem występują gatunki objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów; postępowanie z siedliskami gatunków objętych ochroną prawną przyrody przy zagospodarowaniu terenów - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń § 15, zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 3) zakazuje się urządzania miejsc stałego i/lub tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

4. Zasady tymczasowego składowania, 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

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

- 1) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 2) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 3) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 4) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
- 5) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. 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.

7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w obrębie obszaru chronionego krajobrazu Lasy Przysusko-Szydłowieckie - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, o których mowa w ust. 1 powyżej

8. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają tereny usług turystyki, oznaczone symbolem **UT** – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## Rozdział 4.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

- 1) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych 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 dla terenów UT, za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury.

2. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje usługowe i/lub produkcyjne nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
usługi turystyki	pokoje gościnne w gospodarstwach agroturystycznych, hotele, motele, pensjonaty, pokoje gościnne, obiekty świadczące usługi hotelarskie	1 pokój noclegowy /apartament	1
gastronomia i rozrywka	restauracje, bary, kawiarnie, puby	10 miejsc konsumpcyjnych	1,5
usługi zdrowia	gabinety lekarskie i/lub dentystyczne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
produkcja przemysłowa	zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych	3

3. Jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźników, o których mowa w ust. 1 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 zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

## Rozdział 5.

### Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana 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 podziału: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°;
- 3) minimalna szerokość frontów działek: 18m.

## **Rozdział 6.**

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planie 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 413 „Goszczewice-Szydłowiec”, 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.

3. 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).

4. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 stycznia 2008r. Prawo ochrony środowiska.

5. Ograniczenia, o których mowa w ust. 4 powyżej, nie dotyczą lokalizacji przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.

6. 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 nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. Nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych, w tym będącej zadaniem własnym gminy, dla obsługi przeznaczenia terenów na obszarach objętych planem.

2. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych na terenach **KDW.1** i **KDW.2**.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW.1** i **KDW.2**.

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

- 1) funkcja: drogi wewnętrzne, obsługujące tereny zainwestowania;
- 2) nawierzchnia: co najmniej ulepszona;
- 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 przedmiotowe drogi:
- a) w przypadku dróg na terenie **KDW.1** – minimum 8m,
  - b) w przypadku drogi na terenie **KDW.2** – minimum 10 m (docelowo, przy założeniu, że część tego pasa znajduje się poza obszarem objętym planem);
- 5) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenów w postaci ciągów pieszo-jezdnych, bez wydzielania chodnika i jezdni dla ruchu kołowego;
- 6) obsługa przyległych terenów zainwestowania: nieograniczona - za pomocą istniejących i/lub projektowanych zjazdów.

3. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 1 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 dość i dojazdów oraz odpowiednie przepisy odrębne o ochronie przeciwpożarowej.

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

2. Z zastrzeżeniem zasad realizacji przeznaczenia terenów, określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się realizację odcinków sieci uzbrojenia o charakterze tranzytowym (na potrzeby zainwestowania terenów zlokalizowanych poza obszarami objętymi planem). Wszelkie nowoprojektowane tego typu sieci uzbrojenia i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować z zachowaniem możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

3. Szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci uzbrojenia i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem wymogów odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, na etapie projektowania ich realizacji.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych ze studni głębinowych (indywidualnych lub obsługujących grupy działek budowlanych), lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych poprzez przyłączenie zainwestowania obszaru objętego planem, na koszt inwestora, do komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę, istniejących poza obszarem objętym planem.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i gospodarczych do zbiorników szczelnych o pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup>, lokalizowanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych:
  - a) do grupowych oczyszczalni ścieków, lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) poprzez przyłączenie zainwestowania obszaru objętego planem, na koszt inwestora, do komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej, istniejących poza obszarem objętym planem;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń pkt 4) poniżej, zakazuje się zrzutu ścieków sanitarnych do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 4) odprowadzanie ścieków z oczyszczalni grupowych dopuszcza się wyłącznie do ziemi, za pomocą rozsączkowania, przy czym jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, 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 i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, 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) w celu spełnienia wymagań wynikających z odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
- 3) 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 realizujących przeznaczenie terenów z sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 2) celem zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego planem, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dopuszcza się:
  - a) realizację stacji transformatorowej SN/nn w obrębie terenów oznaczonych symbolem **UT**, jako obiektu towarzyszącego funkcjom realizującym przeznaczenie tych terenów,
  - b) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, a w przypadku siłowni wiatrowych – o mocy nieprzekraczającej 40kW (mikroinstalacji);
- 3) lokalizację stacji transformatorowych, o których mowa w pkt 2) lit. a) powyżej, dopuszcza z uwzględnieniem dojazdu dla celów serwisowych;
- 4) 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.
- 5) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny, lokalizowanych na działkach budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

## **Rozdział 8.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

**§ 16. 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 9.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy**

**§ 17. 1.** Dla terenów dróg, o którym mowa w §14, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych.

### **DZIAŁ III.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami od **UT.1** do **UT.6**.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) usługi pielęgnacyjne,
  - c) usługi zdrowia,
  - d) gastronomia i rozrywka,
  - e) zieleń: urządzona, nieurządzona, parkowa, izolacyjna,
  - f) rozlewnia wód mineralnych.

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

- 1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
  - a) realizację funkcji usług zdrowia, usług pielęgnacyjnych i/lub gastronomii i rozrywki dopuszcza się wyłącznie na terenach **UT.1** i **UT.6**, łącznie z funkcją przeznaczenia podstawowego tych terenów;
  - b) realizację funkcji rozlewni wód mineralnych dopuszcza się wyłącznie na terenie **UT.6**, przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
    - ograniczenia powierzchni obszaru zabudowy i zagospodarowania terenu realizujących ww. funkcję do maksimum 0,5ha;
    - otoczenia terenu inwestycji pasem zielni izolacyjnej o szerokości minimum 20m z każdej jego strony, w którym dokonane zostaną zwarte nasadzenia drzew gatunków zimozielonych, mogących osiągnąć wysokość powyżej 7m;
    - zostanie zrealizowana jako część kompleksu wypoczynkowo-uzdrowiskowego lokalizowanego na obszarze objętym planem, z wykorzystaniem ujęcia zlokalizowanego na tym obszarze lub poza nim.

2) geometria dachów nowych budynków:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połąci pod kątem w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
- b) dopuszcza się realizację dachów płaskich o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m<sup>2</sup>, a w przypadku budynków parterowych - nad całą powierzchnią rzutu takich budynków,
- c) w przypadku obiektów budowlanych o geometrii rzutu innej niż prostokątna lub złożona z części prostokątnych dopuszcza się 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 - 0,2;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%.
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;

4) gabaryty nowych obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 9m,
- c) na terenie **UT.1** dopuszcza się lokalizację obiektu lub części obiektu w formie dominanty wysokościowej, o wysokości max. 18m w obrębie rzutu o powierzchni maksimum 100m<sup>2</sup>.

5. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych: z wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenie **KDW.1**.

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%.

**§ 19.** 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL.1** i **ZL.2**.

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

3. Dla terenów, o których 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 terenów: z wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenie **KDW.1**.

5. 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 1%.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

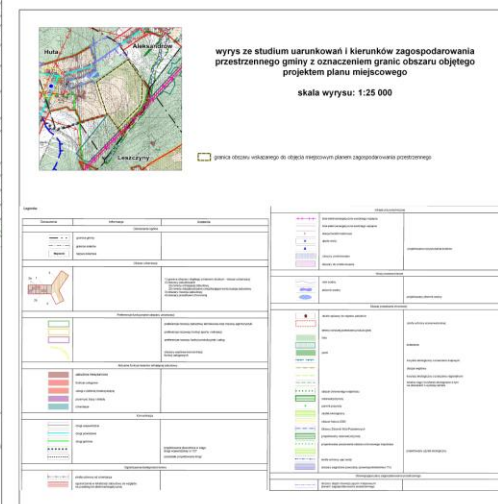
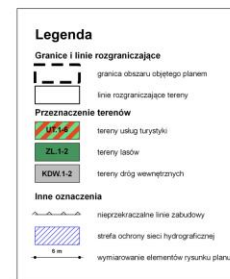
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

**§ 21.** 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 terenów usług turystyki i rekreacji w sołectwie Huta - etap 1

Załącznik graficzny nr 1 do UCHWAŁY NR VI/49/17 RADY GMINY CHLEWISKA z dnia 30 sierpnia 2017 r.



Skala 1: 2 000

Opracowanie: USAK Studio Anna Wasilewska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/49/17  
Rady Gminy w Chlewiskach  
z dnia 30 sierpnia 2017 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 VI/49/17  
Rady Gminy w Chlewiskach  
z dnia 30 sierpnia 2017 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 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Chlewiska rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług turystyki i rekreacji w sołectwie Huta – etap 1 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 usług turystyki i rekreacji w sołectwie Huta – etap 1 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).