



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 26 września 2022 r.

Poz. 9857

UCHWAŁA NR LIII/48/2022 RADY GMINY CHLEWISKA

z dnia 9 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług sportu i rekreacji w sołectwie Leszczyny - 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 2022 r., poz. 503) 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 2022 r., poz. 559 z późn. zm.), stwierdzając, że plan określony w § 1 ust. 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 sportu i rekreacji w sołectwie Leszczyny - etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Chlewiska Nr IX/68/16 z dnia 27 października 2016 r. z późn. zm. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług sportu i rekreacji w sołectwie Leszczyny, obszar opracowania etapu I planu obejmuje działki o nr ewid. 110 i 113 oraz części działek nr ewid. 97 i 115 w obrębie Leszczyny.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji,

- e) linie zabudowy,
- f) gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) 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) granicę terenów rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 2) granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

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, w tym krajobrazów kulturowych, 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,
 - e) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na brak potrzeby regulacji;
- 5) 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 dla terenów usług sportu i rekreacji w sołectwie Leszczyn - etap I, 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) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie elementów rysunku planu;
- 6) linii zabudowy realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasięg Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy przysusko-szydłowieckie;
- 8) zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 413 „Goszczewice-Szydłowiec”.

5. 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) **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;
- 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 wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;

- 15) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **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:

- 1) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu 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, określono na rysunku planu.

§ 6. 1. Granicami terenów rekreacyjno-wypoczynkowych są linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

2. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym są linie rozgraniczające tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **US**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 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.

§ 8. 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 ujednoczonej 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.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 1. Obszar objęty planem w całości zawiera się w obrębie obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Przysusko-Szydłowieckie”, ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 marca 2019 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu Lasy przysusko-szydłowieckie (Dz. Woj. Maz. z dnia 28 marca 2019 r. poz. 4069), 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 § 13 ust. 6, 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 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

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) 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 terenów;
- 4) 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 teren usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US – jako tereny podlegające standardom ochrony akustycznej jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

9. Na obszarze objętym planie nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

10. 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.

11. 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).

12. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji 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, za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego i/lub turystyce;

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, za pomocą wymiarowania względem linii rozgraniczających tereny;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: 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 usług sportu i rekreacji 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
sport i rekreacja	siłownie, kluby fitness, łaźnie, sauny	100 m ² pow. użytkowej	4
	obiekty sportowe z miejscami dla widzów	100 m ² pow. obiektu	1,5

	obiekty sportowe bez miejsc dla widowni	100 m ² pow. obiektu	0,5
--	---	---------------------------------	-----

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.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Nie przewiduje się realizacji nowych dróg publicznych, w tym będącej zadaniem własnym gminy, dla obsługi przeznaczenia terenów na obszarze objętym 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**.

§ 12. 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: wynikająca z przebiegu linii rozgraniczających tereny dróg, uwidocznionych na rysunku planu, nie mniejsza niż 5 m;
- 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.

§ 13. 1. Nie przewiduje się realizacji nowych sieci ani urządzeń infrastruktury technicznej wodociągów ani kanalizacji, będących zadaniem własnym gminy, dla obsługi przeznaczenia terenów na obszarze objętym 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, lokalizowanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i gospodarczych poprzez przyłączenie zainwestowania obszaru objętego planem, na koszt inwestora, do komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej, istniejących poza obszarem objętym planem;

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 wód deszczowych i roztopowych 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 oznaczonego symbolem **US**, jako obiektu towarzyszącego funkcjom realizującym przeznaczenie tych terenów,
 - b) wykorzystanie odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem takich, których rozmieszczenie winno zostać ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w myśl przepisu art. 10 ust. 2a ustawy;
- 3) lokalizację stacji transformatorowej, o której mowa w pkt 2) lit. a) powyżej, dopuszcza z uwzględnieniem dojazdu dla celów serwisowych;
- 4) zasilanie w energię ciepłą 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., z wyłączeniem takich, których rozmieszczenie winno zostać ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w myśl przepisu art. 10 ust. 2a ustawy;
- 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 6.

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

§ 14. 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

§ 15. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US.1-2**.

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

1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) gastronomia,
- b) usługi turystyczne,
- c) zieleń nieurządzona,
- d) zieleń izolacyjna,
- e) parkingi.

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

1) ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego w postaci gastronomii, usług turystycznych i parkingów dopuszcza się łącznie z funkcją przeznaczenia podstawowego, na powierzchni terenów **US** nieprzekraczającej 25% jego powierzchni całkowitej;
- b) realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego w postaci zieleni nieurządzonej i izolacyjnej nakazuje się łącznie z funkcją przeznaczenia podstawowego, na powierzchni terenów **US** nie mniejszej niż 15% jego powierzchni całkowitej;

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 40m², 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 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 - 0,2;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%.

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;

4) gabaryty obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 60m,
- b) maksymalna wysokość budynków: 10m,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektu lub części obiektu w formie dominanty wysokościowej, o wysokości max. 18m w obrębie rzutu o powierzchni maksimum 100m².

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału: 1000 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 65° - 115°;
- 3) minimalna szerokość frontów działek: 18m.

6. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych:

- 1) z wyznaczonej na rysunku planu drogi wewnętrznej na terenach **KDW.1**;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie za pomocą dróg publicznych i/lub dróg wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania.

7. 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 30%.

DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chlewiska.

§ 17. 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 sportu i rekreacji w sołectwie Leszczyny - etap I

Legenda

Granice i linie rozgraniczające

granica obszaru objętego planem

linie rozgraniczające tereny

Przeznaczenie terenów

US.1-2 tereny usług sportu i rekreacji

KDW.1-2 tereny dróg wewnętrznych

Linie zabudowy

nieprzekraczalne linie zabudowy

linie zabudowy realizowane na podstawie przepisów odrębnych

Pozostałe ustalenia planu

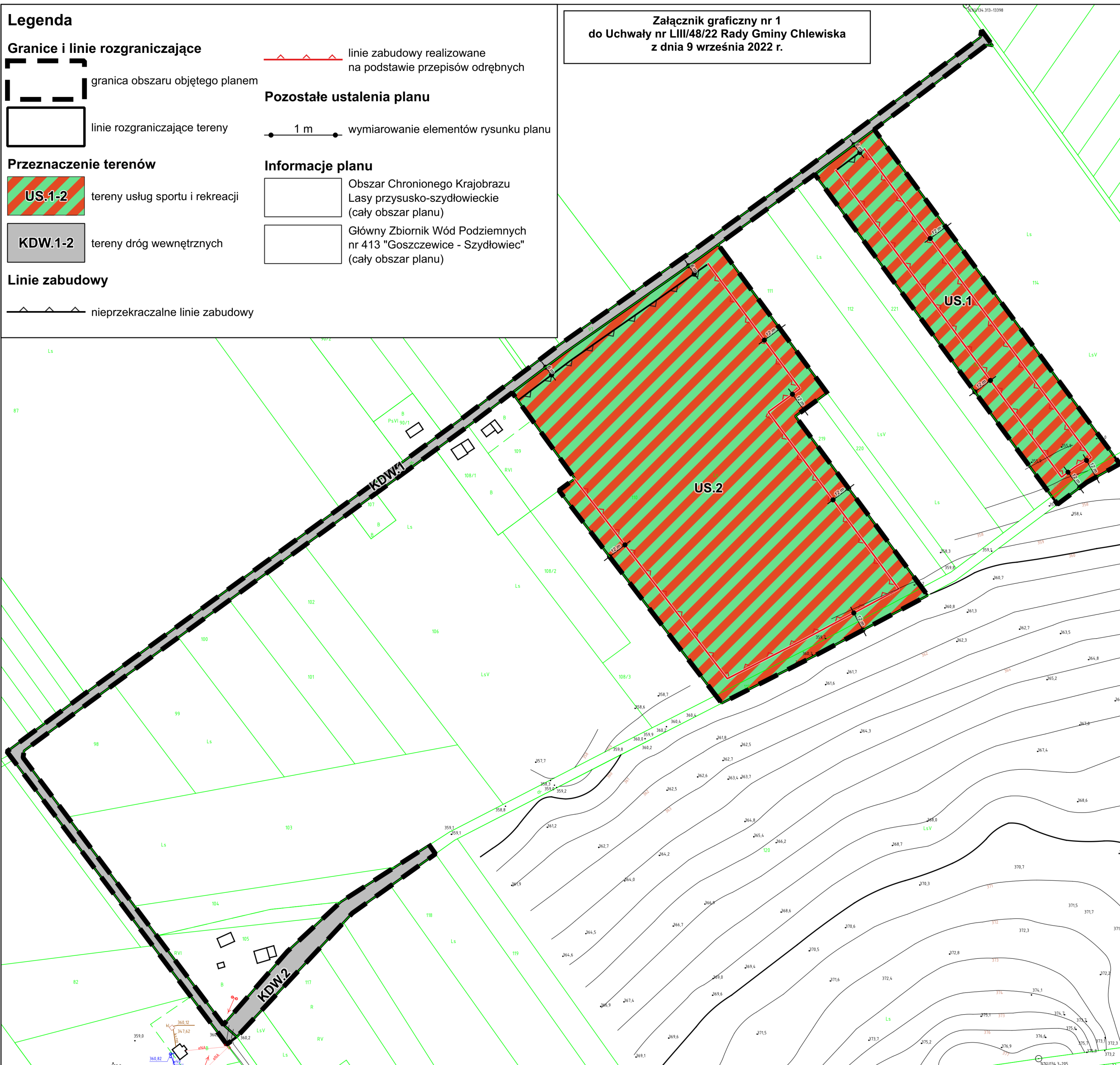
1 m wymiarowanie elementów rysunku planu

Informacje planu

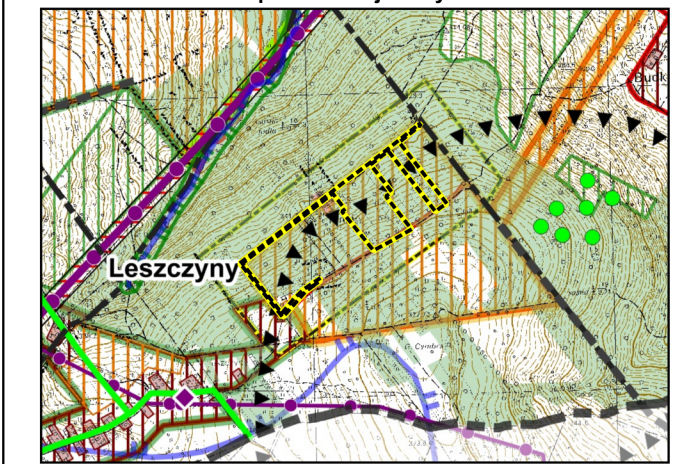
Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy przysusko-szydłowieckie (cały obszar planu)

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 413 "Goszczewice - Szydłowiec" (cały obszar planu)

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały nr LIII/48/22 Rady Gminy Chlewiska z dnia 9 września 2022 r.



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Oznaczenia	Informacje	Ustalenia
Legenda do studium uchwalonego uchwałą Nr IX/67/99 Rady Gminy Chlewiska z dnia 28 grudnia 1999 r. POLITYKA EKSPLOATACYJNA		
	granice udokumentowanych złóż o zasobach prognostycznych (kat. D1 i D2)	
Legenda do częściowych zmian studium (Uchwała nr XI/54/11 Rady Gminy Chlewiska z dnia 21 czerwca 2011 r.)		
Oznaczenia ogólne		
	granica gminy	
	granice sołectw	
	Majdanki	nazwa sołectwa
Obszar urbanizacji		
	2a 1 3 2b 4	1. granica obszaru objętego zmianami studium – obszar urbanizacji 2. obszary zabudowane a. tereny istniejącej zabudowy b. 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
Aktualne funkcje terenów istniejącej zabudowy		
		zabudowa mieszkaniowa
Komunikacja		
		drogi gminne
		pozostałe projektowane drogi
Ograniczenia dostępności terenu		
		ograniczenia w lokalizacji zabudowy ze względu na przebieg linii elektroenergetycznej
Infrastruktura techniczna		
		linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
		linie elektroenergetyczne średniego napięcia
		stacja transformatorowa
Wody powierzchniowe		
		ciek wodny
Obszar przestrzeni chronionej		
		tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej
		lasy
		dolesienia
		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
		pomnik przyrody
		Główny Zbiornik Wód Podziemnych
Legenda do częściowej zmiany studium (Uchwała nr XXIX/56/20 Rady Gminy Chlewiska z dnia 30.11.2020 r.)		
		granica obszaru objętego zmianą studium



20 0 20 40 60 80 100 m

SKALA 1: 2000

Opracowanie: U&K Studio Anna Wasilewska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/48/2022

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 9 września 2022 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 LIII/48/2022

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 9 września 2022 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) Rada Gminy Chlewiska rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług sportu i rekreacji w sołectwie Leszczyny - 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 terenów usług sportu i rekreacji w sołectwie Leszczyny - 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 LIII/48/2022

Rady Gminy Chlewiska

z dnia 9 września 2022 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