RADA GMINY
w Chlewiskach

UCHWAŁA NR VI/49/17
RADY GMINY CHLEWISKA
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:
    a) osoby prowadzącej działalność,
    b) 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 wielopoziomowe, 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:

1) tereny usług turystyki – oznaczone symbolem **UT**;
2) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**;
3) 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 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 przeciwosuwiskowym 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 wnętrzowe 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^2 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 uwarunkowania uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
   1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i poddziału: 500 m^2;
   2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75° - 105°;
   3) minimalna szerokość frontów działek: 18m.

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^3, 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 fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne 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 zieleni 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 połaci 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^2, 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^2.

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:

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jerzy Grat

.....

RADA GMINY
w Chlewiskach

Uzasadnienie

Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w ramach wykonania przez Wójta Gminy Chlewiska przepisów uchwały Rady Gminy Chlewiska Nr IX/45/09 z dnia 30 listopada 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, zmienionej następnie uchwałami Rady Gminy Chlewiska Nr IV/18/15 z dnia 17 marca 2015 r. oraz Nr V/38/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r., na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług turystyki i rekreacji w sołectwie Huta stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. W szczególności wynika to z faktu, że najbliższe ww. obszary znajdują się w odległości minimum 1 km od obszaru objętego planem. Jest to obszar Natura 2000 (SOO) "Lasy Skarżyskie" PLH260011 i (SOO) "Dolina Czarnej" PLH260015. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, o których mowa w art. 55 ust. 2 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.

Wnioski do przedmiotowej planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania oraz osoby prywatne w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym i biorąc pod uwagę regulacje jakie mogą być przedmiotem planu.

Projekt przedmiotowej planu został sporządzony przy udziale specjalistów z zakresu ochrony środowiska i zmiany wynikające z konieczności dotrzymania standardów ochrony środowiska wprowadzone były na bieżąco. W szczególności brano pod uwagę problemy ochrony środowiska i stan zagospodarowania obszaru opracowania i zapisy planu nakierowano na:

- zachowanie drożności systemu korytarzy ekologicznych i minimalizacji barier migracyjnych;
- ochronę naturalnej zdolności retencyjnej obszaru.

Ostatecznie ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w przedmiotowym planie. Podsumowując przeprowadzoną prognozę stwierdzono, że prawidłowa i zgodna z prawem realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego, ponadlokalnego wpływu na środowisko. Ostateczne wnioski z przeprowadzonej analizy dotyczyły określenia przekształceń w środowisku wynikających z realizacji nowych terenów zainwestowania.

Pismem z dnia 04.12.2015 r. Wójt Gminy Chlewiska zawiadomił o zmianie pierwotnej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu (uchwała nr IV/18/15 Rady Gminy Chlewiska z dnia 17.03.2015 r.). Konieczność podjęcia uchwały zmieniającej wynikała z faktu, iż Urząd Marszałkowski nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej. Powtórzona, zatem została również procedura opiniowania i uzgodnienia projektu planu, w wyniku której Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał opinię pozytywną, bez uwag (postanowienie z dnia 08.01.2016 r. WOOŚ-I.410.320.2011.DC).

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz podczas przeprowadzonej dyskusji zorganizowanej w dniu 9.11.2016 r. nie wniesiono uwag.

Niniejszy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie w zakresie wymagań art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy o pzp, projekt planu przyjmowany jest wraz z uzasadnieniem, zawierającym w szczególności:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ad. 1: Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przedstawiono w tabeli 1.

Tabela 1:

Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy (*W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się ...*" [patrz pkt.1-13])		
pkt	**Wartości uwzględniane w planowaniu przestrzennym**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**
1	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	a) sformułowanie ustaleń w zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu b) sformułowanie ustaleń w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów c) sformułowanie ustaleń dotyczących zasad ujednolicenia ogrodzeń
2	walory architektoniczne i krajobrazowe	sformułowanie ustaleń w zakresie: ulokowania dominaty krajobrazowej, izolacji optycznej funkcji produkcyjnych, wpisania układu komunikacyjnego w ukształtowanie terenu objętego planem
3	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	a) utrzymanie w użytkowaniu leśnym części gruntów leśnych, ograniczenie wycinki istniejących drzew do minimum niezbędnego dla realizacji przewidzianych inwestycji, b) ustanowienie strefy ochrony sieci hydrograficznej zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, c) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych (jeśli nie służą celom innym niż ochrona przyrody), wprowadzania oczyszczonych ścieków do gruntu d) ustalenie wysokich wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek budowlanych biorąc pod uwagę położenie obszaru opracowania w całości w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy przysusko-szydłowieckie, e) ze względu na warunki gruntowe i wodne nie dopuszczono lokalizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków; f) zakaz wydobywania do celów gospodarczych skał, torfu oraz skamieniałości; g) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych; h) nakaz ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów, i) trasowanie dróg z uwzględnieniem przebiegu poziomic, w sposób chroniący przed wzrostem intensywności procesów erozyjnych. Na przedmiotowym obszarze brak jest gruntów najwyższych klas bonitacyjnych, objętych ochroną przed nierolniczym wykorzystaniem.
4	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	nie dotyczy (na obszarach objętych planem nie występują obszary ani obiekty, których dotyczy ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków).
5	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	a) lokalizacja zabudowy poza zasięgiem przewidywalnych zagrożeń naturalnych b) wymóg dostosowania budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych c) zasady realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową d) określenie standardów ochrony akustycznej
6	walory ekonomiczne przestrzeni	a) umożliwienie realizacji usług turystyki w obszarze atrakcyjnym pod względem przyrodniczym i tym samym planowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego na

		zasobach endogenicznych gminy b) umożliwienie realizacji celów ustanowienia OCHK Lasy przysusko-szydłowieckie w zakresie zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem
7	prawo własności	ograniczenie ingerencji w wykonywanie prawa własności ograniczona do regulacji wynikających z przepisów odrębnych, wymogów zachowania ładu przestrzennego i ochrony jakości środowiska.
8	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	nie dotyczy (w stosunku do obszarów objętych planem nie dotyczą ani nie zostały sformułowane przez odpowiednie organy uzgadniające żadne wymagania dotyczące obronności i bezpieczeństwa państwa)
9	potrzeby interesu publicznego	nie dotyczy (na obszarach objętych planem nie występują lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ani ponadlokalnym)
10	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	sformułowanie ustaleń w zakresie rozwoju podstawowych systemów infrastruktury, w tym sieci szerokopasmowych
11	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	a) ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania planu w Radomskim Echu Dnia z dnia 2 lutego 2010 r. b) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu na stronie BIP UG z dnia 10 lutego 2010 r. c) obwieszczenie o przystąpieniu zamieszczono na tablicach informacyjnych w UG i w miejscowości Huta od dnia 1 lutego 2010 r. do dnia 2 marca 2010 r. d) ogłoszenie prasowe o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Tygodniku Szydłowieckim nr 42 z dnia 19 października 2010 r. e) ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na stronie BIP UG z dnia 19 października 2010 r. f) obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu wywieszone na tablicy ogłoszeń UG i w miejscowości Huta w dniach: 19 października 2010 r. do 30 listopada 2010 r. g) dyskusja nad przejętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 9 listopada 2016 r. w Urzędzie Gminy Chlewiska, ul. Czachowskiego 49, 26-510 Chlewiska h) termin wyznaczony na składanie uwag do projektu planu do dnia 30 listopada 2016 r.
12	zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	a) realizacja zaopatrzenia w wodę w oparciu o indywidualne lub grupowe studnie, z dopuszczeniem realizacji rozbudowy sieci wodociągowej; b) brak wpływu planowanego zagospodarowania na jakość i zasoby wód możliwych do wykorzystania do celów zaopatrzenia ludności
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy (*„Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne."*)		
1	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu publicznego**	zabezpieczenie możliwości realizację odcinków sieci uzbrojenia o charakterze tranzytowym (na potrzeby zainwestowania terenów zlokalizowanych poza obszarami objętymi planem
2	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **interesu prywatnego**	umożliwienie zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i interesów ekonomicznych właścicieli nieruchomości na obszarach objętych planem
3	konsekwencje przyjętych rozwiązań dla **ochrony istniejącego**	a) określenie zasad realizacji zabudowy i zainwestowania terenu w sposób dostosowany do uwarunkowań terenowych (nachylenia i ekspozycji zboczy),

	zagospodarowania	b) utrzymanie dla części obszaru użytkowania leśnego.
4	zgodność z analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi	przyjęte rozwiązania są zgodne z wynikami analiz przeprowadzonych w ramach opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowania ekofizjograficznego i prognozy środowiskowej i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu
Wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy (*„W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: ...”* [patrz pkt.1-4])		
pkt	**Zasady zachowania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz uwzględniania walorów ekonomicznych przestrzeni**	**Sposób realizacji w przedmiotowym planie**
1	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	realizacja obsługi transportowej planowanej zabudowy z dróg wewnętrznych połączonych z istniejącym systemem dróg publicznych, w sposób umożliwiający jej efektywną obsługę
2	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	nie dotyczy (plan nie przewiduje realizacji zabudowy mieszkaniowej)
3	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	obsługa komunikacyjna zainwestowania będzie odbywać się w oparciu o drogi wewnętrzne o parametrach przystosowanych zarówno do przemieszczania się rowerzystów jak i pieszych
4	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy	nie dotyczy - patrz pkt 5
5	planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w pkt. 4, w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy	Obszar opracowania ma zapewniać obsługę ruchu turystycznego w gminie bazującego na wykorzystaniu walorów środowiska przyrodniczego (ciekawego ukształtowania powierzchni, możliwości oglądania dalekich panoram, bliskości dużych kompleksów leśnych). Co do zasady wymaga, zatem lokalizacji w pewnej odległości od istniejącej zabudowy. Jednocześnie obszar ten jest dostępny komunikacyjnie, a pozostała infrastruktura zostanie wykonana w ramach realizacji poszczególnych przedsięwzięć. Przedmiotowe tereny są zatem przygotowane do zabudowy.

Ad. 2: Zasadność sporządzenia niniejszego planu potwierdzona została wynikami analiz, wykonanych na podstawie art. 32 ust. 1 ww. ustawy o pzp, stanowiących załącznik do uchwały Rady Gminy Chlewiska Nr VIII/58/16, z dn. 22 września 2016 r., podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

Ad. 3: Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, brak konieczności realizacji infrastruktury drogowej i technicznej powoduje, że przyjęcie planu nie generuje kosztów gminy związanych z jego uchwaleniem. Ustalenie przeznaczenia terenów w sposób umożliwiający ich zabudowę pod funkcje usług turystyki przyczyni się natomiast do zwiększenia dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

W trakcie opracowania przedmiotowego planu okoliczność uzasadniająca wydzielenie etapu 1 jego opracowania zaistniała w wyniku potrzeby uprzedniego ustanowienia, na wniosek właściciela terenu, formy ochrony przyrody w postaci użytku ekologicznego na terenie oznaczonym w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu symbolem ZN, celem uzyskania zgodności ustaleń planu ze stanem prawnym tego terenu. Biorąc pod uwagę potrzebę przeprowadzenia procedury sporządzenia i opiniowania projektu uchwały ustanawiającej użytek ekologiczny, zdecydowano o uchwaleniu przedmiotowego planu dla tej jego części, która nie obejmuje ww. użytku ekologicznego. Etap 2 sporządzania planu będzie mógł być natomiast sfinalizowany ustanowieniu przez Radę ww. użytku ekologicznego.

Biorąc pod uwagę powyższe względy, Wójt Gminy Chlewiska, jako organ sporządzający projekt planu wnioskuje o wydzielenie etapu 1 opracowania planu, w skład którego nie będzie wchodzić część działki nr ewid. 353/1, na której projektowane jest ustanowienie użytku ekologicznego. Wydzielenie tego etapu wiązało się z odpowiednimi zmianami w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu, w tym zwłaszcza z modyfikacją załącznika graficznego uchwały, na którym zostały uwidocznione granice opracowania 1 etapu opracowania planu.

Korekty wymagał ponadto opis nieruchomości wchodzących w zakres opracowania projektu planu, ponieważ występuje niespójność pomiędzy ustaleniami załącznika graficznego do uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, a opisowym wyliczeniem numerów działek ewidencyjnych, które są objęte granicami opracowania wg ww. załącznika graficznego i były przedmiotem wszystkich dotychczasowych czynności proceduralnych. Na załączniku graficznym obszar opracowania obejmuje bowiem części działek nr ewid. 353/1 i 318, podczas gdy w treści §1 ust. 1 pkt 1 wymieniona jest cała działka nr ewid. 353/1 i tylko ona.

Wyżej opisane modyfikacje uchwały zmienianej nie skutkowały koniecznością ponowienia jakichkolwiek dokonanych już czynności w ramach procedury sporządzania planu. Były one jedynie przedmiotem podania do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia i obwieszczenia o przyjęciu uchwały zmieniającej, celem poinformowania zainteresowanych o zmianie zasięgu opracowania poddanego dalszej procedurze planistycznej w stosunku do pierwotnego obszaru objętego opracowaniem planu.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska"

Plan został sporządzony w zgodzie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chlewiska" uchwalonego uchwałą nr IX/67/99 Rady Gminy Chlewiska z dn. 28 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami. Obszar opracowania znajduje się w obrębie terenów rozwoju zabudowy z preferencją określaną ogólnie jako rozwoju funkcji sportu i rekreacji. Tym samym należy stwierdzić, iż wyznaczone w planie przeznaczenie w postaci usług turystyki realizuje preferencje określone w powyższym dokumencie. Jednocześnie spełnia cele określone w studium tj. dywersyfikację gospodarki w gminie opartej na uwarunkowaniach endogenicznych przez rozwój usług związanych z turystyką i rekreacją. Plan jest zgodny również z ustaleniami dokumentu w zakresie wskaźników dotyczących zagospodarowania obszarów rozwoju zabudowy usługowej w zakresie:

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie w odniesieniu do działki budowlanej - wyznaczone w studium na 25%, a w przedmiotowym planie na 80%;
- maksymalnej wysokości zabudowy - wyznaczona w studium na 12 m, a w przedmiotowym planie na 9 m, z odstępstwem dla dominanty wysokościowej jako elementu krystalizującego układ przestrzenny terenów;
- minimalnej wielkości nowo wydzielonych działek - w studium nie określono, w planie określono na 500 m^2.

Jednocześnie należy zauważyć, iż projektowana mniejsza intensywność zabudowy przedmiotowych terenów w stosunku do tej wyznaczonej w studium wynika z uwarunkowań przyrodniczych, jak również ze specyfiki planowanego zagospodarowania, w postaci usług turystyki.

W świetle powyższych ustaleń stwierdzono, że procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jerzy Grat

RADA GMINY
w Chlewiskach

Załącznik nr 2

DO UCHWAŁY NR VI/49/17
RADY GMINY CHLEWISKA
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.

Przewodniczący Rady Gminy:

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jerzy Gnat

RADA GMINY
w Chlewiskach

Załącznik nr 3

DO UCHWAŁY NR VI/49/17
RADY GMINY CHLEWISKA
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).

Przewodniczący Rady Gminy:

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jerzy Gnat