

**UCHWAŁA NR XLV/395/2022**  
**RADY GMINY BELSK DUŻY**

z dnia 29 listopada 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś - 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 z późn. zm.) 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.), w związku z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XXIII/163/2020 z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu, iż niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Belsk Duży, przyjętego uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XII/83/2019 z dnia 30 października 2019 r. z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Belsk Duży uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś - etap I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Belsk Duży Nr XXIII/163/2020 z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś z późniejszymi zmianami, obszar objęty planem obejmuje części działek nr ewid. 1/2 i 1/3 w obrębie nr 0040 Ośrodek Mała Wieś. Granice obszaru objętego planem określa się na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, 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;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) 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 granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) krajobrazy kulturowe w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) dobra kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ponieważ na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – 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: 1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy;
- 3) Załącznik nr 4 – Zbiór danych przestrzennych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś - etap I, utworzony w zakresie i formie określonych Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) barwne oznaczenia graficzne oraz symbol literowy terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu;
- 4) strefy ochrony konserwatorskiej;

- 5) strefy zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) stref kontrolowanych gazociągów;
- 7) linie zabudowy (nieprzekraczalne);
- 8) wymiarowanie elementów rysunku planu.

5. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 4 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

#### § 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3 ust.1;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **linia rozgraniczająca teren** – linia określająca na rysunku planu granicę terenu o ustalonym przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu lub innych zasadach zagospodarowania lub też oddzielająca ten teren od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 7) **przeznaczenie terenu** – wszystkie funkcje zagospodarowania określone dla danego terenu w ramach przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego, o ile dla tego terenu zostało ustalone;
- 8) **przeznaczenie podstawowe** – planowane do realizacji na danym terenie funkcje zagospodarowania, które mają na tym terenie przeważać pod względem zajmowanej powierzchni lub na zasadach określonych w planie warunkować realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego tego terenu;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć kontur budynku, przy czym plan może dodatkowo określać rodzaj budowli, których nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy;
- 11) **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;
- 12) **dach płaski** – dach o nachyleniu połąci pod kątem od 0° do 12°;
- 13) **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;
- 14) **strefa zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych** – strefa wyznaczona na danym terenie, w obrębie której usytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych może być dokonywana odpowiednio do wymagań przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 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 wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadaszone;
- 17) **kultura** – obiekty służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym domy kultury, kluby tematyczne, biblioteki, kina, teatry, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje;

- 18) **sport i rekreacja** – obiekty służące działalności związanej z usługami sportu i rekreacji, w tym stadiony, hale sportowe, boiska, baseny, siłownie, łaźnie i sauny;
- 19) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria;
- 20) **usługi zdrowia** – obiekty służące działalności związanej z opieką medyczną, w tym gabinety lekarskie, pracownie medyczne, przychodnie oraz szpitale;
- 21) **gastronomia i rozrywka** – obiekty służące działalności związanej z wyżywieniem i obsługą gastronomiczną, w tym restauracje, stołówki, bary, kawiarnie oraz obiekty rozrywki, w tym dyskoteki, kluby muzyczne, puby, kasyna, punkty gier losowych, kręgielnie;
- 22) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów, posiadająca stosowne do tego przeznaczenia cechy kompozycyjne i skład gatunkowy;
- 23) **elektroenergetyka OZE** – obiekty i urządzenia do produkcji i dostarczania energii elektrycznej z wykorzystaniem zasobów energii odnawialnej, o mocy przekraczającej 100 kW, wraz z obiektami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się co następuje:

- 1) w obrębie obszaru objętego planem występują elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony w postaci zabytkowego zespołu pałacowego z XVIII w. w Małej Wsi wraz z jego otoczeniem i przedpołem ekspozycyjnym;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust 5, 6 i 7, lokalizację zabudowy dopuszcza się w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych w sposób określony na rysunku planu;
- 3) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury; lokalizacja ww. obiektów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym:
  - a) dróg pożarowych,
  - b) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska,
  - b) przedsięwzięć zaliczonych, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
  - a) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych,
  - b) zakazuje się zbierania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych;
- 3) zasady zbierania, selekcji oraz wywozu odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
  - a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych,
  - b) nakazuje się ograniczenie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów,

- c) przy zagospodarowaniu terenów nakazuje się uwzględnianie naturalnych kierunków spływu wód opadowych, przy czym nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie terenu, które spowodują spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- d) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenu,
- e) zasady prowadzenia zabiegów pielęgnacyjnych oraz wycinki istniejącego drzewostanu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. 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.

3. Obszar objęty planem podlega standardom ochrony akustycznej w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. 2014 poz. 112) jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

4. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie południowego fragmentu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki, ustanowionego rozporządzeniem Nr 59 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 maja 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Jeziorki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2005 r. Nr 136 poz. 4209).

5. Zasady ochrony i zagospodarowania obszaru wymienionego w ust. 4 powyżej, w zakresie nieuregulowanym niniejszym planem - zgodnie z ww. rozporządzeniem oraz innymi przepisami odrębnymi.

6. Zasady lokalizacji drzew wzdłuż gazociągów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się co następuje:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka warszawska”, gdzie średnia głębokość zalegania zwierciadła wody wynosi 160 m, w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 "Subniecka Warszawska (część centralna) oraz w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 65, dla którego 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 Jeziorki, dla której obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z Rozp. Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód zlewni rzeki Jeziorki (Dz. Urz. Woj. Mazow. z 2015 r. poz 6658 z późn. zm.).

2. Na obszarze objętym planem ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną w otoczeniu zespołu pałacowego Małej Wsi - zabytku wpisanego do Rejestru Zabytków (nr rej.: 325/A/62 z dn. 7.01.1962 r. oraz 229/A z dn. 6.09.1983 i z dn. 16.06.2010 r.).

3. Ograniczenia i zasady zagospodarowania obowiązujące w związku z ustanowieniem strefy, o której mowa w ust. 2 zawierają się w całości w ustaleniach szczegółowych dla terenów **UT.1-2**.

4. Wyznacza się strefę zagospodarowania realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych w postaci pasa terenu o szerokości (mierzonej od osi linii kolei wąskotorowej zlokalizowanej na działce nr ewid. 2 obręb Ośrodek Mała Wieś): 20m.

5. Zasady sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w strefie, o której mowa w ust. 4 – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

6. Wyznacza się strefy kontrolowane gazociągu, w których obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, o szerokościach odpowiednio:

- 1) 1,0 m – dla gazociągu niskiego ciśnienia (o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 10,0 kPa włącznie);

- 2) 2,0 m – dla gazociągu podwyższonego ciśnienia (o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie).

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie przyległa do tego obszaru droga wojewódzka nr 725;
- 2) obsługa terenów transportem samochodowym za pomocą:
  - a) istniejącego zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej nr 725 i/lub
  - b) za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej zlokalizowanej w części działki nr ewid. 152.
- 3) dojścia i dojazdy w obrębie obszaru objętego planem winny posiadać parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych - dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy;
- 4) zagospodarowanie terenów w zakresie komunikacji pieszej nakazuje się realizować z uwzględnieniem możliwości wygodnego i bezpiecznego korzystania przez osoby starsze, niepełnosprawne, kierujące wózkami, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych, w tym zapewnić równą, ciągłą i szorstką ich nawierzchnię;
- 5) zagospodarowując działkę budowlaną nakazuje się urządzenie w jej obrębie otwartych i/lub wbudowanych miejsc do parkowania (w skrócie mp) dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźnika 1 mp / 1 pokój noclegowy/apartament;
- 6) jeżeli liczba miejsc parkingowych wyznaczanych na podstawie wskaźnika, o których mowa w pkt 5 powyżej, w miejscu przeznaczonym na postój pojazdów przekracza 25, 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.

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

- 1) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować bezpieczne odległości od istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych:
    - z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę lub
    - z ujęć indywidualnych o wydajności nie przekraczającej 60m<sup>3</sup>/h każde;
  - b) ewentualną rozbudowę sieci wodociągowych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż Ø 40;
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych nakazuje się projektować je z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia pożarowego, przy czym: możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych dopuszcza się na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach o mniejszych średnicach można projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych:
    - za pośrednictwem komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej lub
    - do oczyszczalni indywidualnych, lokalizowanych na działkach budowlanych,
  - b) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych;
  - c) ewentualną rozbudowę komunalnych sieci kanalizacyjnych dopuszcza się z zastosowaniem średnic nie mniejszych niż:

- Ø160 mm – w przypadku kanałów grawitacyjnych,
- Ø60 mm – w przypadku kanałów ciśnieniowych.

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

- a) 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 ich odprowadzaniu wód i do ziemi;
- b) w celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania wód deszczowych z obszaru objętego planem;
- c) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w lit. a lub b), po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych;
- d) dróg o nawierzchni ulepszonej – powierzchniowo: do rowów przydrożnych, muld, na powierzchnie biologicznie czynne, itp.

5) lokalizacja elementów systemu gospodarki wodno-ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w pkt 2 lit. a tiret 2, pkt 3 lit. a tiret 2 oraz pkt 4 lit b powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

- a) zasilanie energią elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- b) do zasilania w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystanie wysokosprawnej kogeneracji o mocy nieprzekraczającej 2MW oraz odnawialnych źródeł energii, przy czym w przypadku elektrowni wiatrowych dopuszcza się wyłącznie wykorzystanie mikroinstalacji;
- c) na zasadach określonych w przepisach odrębnych, zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
  - z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
  - z wykorzystaniem wysokosprawnej kogeneracji o mocy nieprzekraczającej 2MW oraz odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, biomasa, biogaz, itp.,
- d) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- e) ewentualne zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci gazowej;
- f) minimalna średnica nowo budowanych gazociągów: Ø 32 mm;
- g) lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy, będące jednocześnie granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczane symbolami **UT.1-2**;

8) w zakresie telekomunikacji ustala się: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 10. 1.** Wyznacza się teren usług turystyki i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT.1**.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) hotelarstwo

b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sport i rekreacja;

b) usługi pielęgnacyjne;

c) usługi zdrowia;

d) kultura;

e) gastronomia i rozrywka;

f) elektroenergetyka OZE;

g) zieleń: urządzona, parkowa, izolacyjna;

h) obiekty towarzyszące:

- pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze, techniczne i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- obiekty małej architektury;
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, chłodnictwa i telekomunikacji;
- elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zasady kształtowania krajobrazu jak następuje:

- 1) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci elektroenergetyki OZE dopuszcza się z wyłączeniem biogazowni i siłowni wiatrowych o mocy powyżej 40 kW;
- 2) geometria dachów: dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 47° (nie dotyczy połaci ukrytych za połaciami eksponowanymi w elewacji frontowej, dachów nad lukarnami, zadaszeń nad wejściami, itp.).

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków jak następuje:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega fragment zespołu pałacowego z XVIII w. w Małej Wsi, wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rej.: 325/A/62 z dn. 7.01.1962 oraz 229/A z dn. 6.09.1983 i z dn. 16.06.2010), składający się z następujących obiektów:

a) fragment parku;

b) pałac;

c) pawilon I;

d) pawilon II;

e) pawilon III;

f) pawilon IV;

g) stajnia.

2) lokalizację obiektów, o których mowa w pkt 1 powyżej, uwidoczniono na rysunku planu;

3) ewentualne: zmiana przeznaczenia, prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy obiektach, o których mowa w pkt 1 powyżej, podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany ich wyglądu oraz wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytków - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, 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: 0,1;
- 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: 40%;
- 4) gabaryty obiektów (z zastrzeżeniem ustaleń ust. 5 powyżej):
  - a) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: 60 m;
  - b) maksymalna wysokość budynków i budowli: 12 m.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

**§ 11. 1.** Wyznacza się teren usług turystyki i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UT.2**.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) hotelarstwo
- b) usługi turystyczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sport i rekreacja;
- b) usługi pielęgnacyjne;
- c) usługi zdrowia;
- d) kultura;
- e) gastronomia i rozrywka;
- f) elektroenergetyka OZE;
- g) zieleń: urządzona, parkowa, izolacyjna;
- h) obiekty towarzyszące:

- pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze, techniczne i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
- mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- obiekty małej architektury;
- sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, chłodnictwa i telekomunikacji;
- elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu: drogi, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zasady kształtowania krajobrazu jak następuje:

1) realizację przeznaczenia uzupełniającego w postaci elektroenergetyki OZE dopuszcza się z wyłączeniem biogazowni i siłowni wiatrowych o mocy powyżej 40 kW;

2) geometria dachów:

- a) dachy strome o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 15° do 47° (nie dotyczy połaci ukrytych za połaciami eksponowanymi w elewacji frontowej, dachów nad lukarnami, zadaszeń nad wejściami, itp.) i/lub

- b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;
- 3) nakazuje się wprowadzenie ochrony widokowej kompleksu parkowego poprzez wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej, osłonowej w formie drzew i krzewów wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych prowadzących do nowoprojektowanych budynków.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, 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: 0,8;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 42%;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) gabaryty obiektów:
- a) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków: 110 m;
- b) maksymalna wysokość:
- budynków: 18,5 m,
- budowli: 25 m.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 12.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Belsk Duży.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogusław Sikorski**



**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś - etap 1**

10 0 10 20 30 40 50 m  
SKALA 1: 1000

Załącznik graficzny nr 1  
do Uchwały nr XLV/395/2022 Rady Gminy Belsk Duży  
z dnia 29 listopada 2022 r.

**J&K Studio Anna Wasilew**

---

Stron



**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XLV/395/2022  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 29 listopada 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W wyniku wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś - etap I została wniesiona jedna uwaga, która została przez Wójta Gminy Belsk Duży uwzględniona w pełnym zakresie w projekcie planu przedkładanym Radzie Gminy Belsk Duży do uchwalenia. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Belsk Duży w sprawie uwag nieuwzględnionych przez Wójta jest zatem bezprzedmiotowe.

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XLV/395/2022  
RADY GMINY BELSK DUŻY  
z dnia 29 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Belsk Duży rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś - etap I inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

**§1**

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług turystyki i rekreacji w sołectwie Mała Wieś 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 w przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/395/2022

Rady Gminy Belsk Duży

z dnia 29 listopada 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**