



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 listopada 2013 r.

Poz. 12337

UCHWAŁA Nr XXIV/177/2013

RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 19 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar część wsi Widok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012, poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/106/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 10 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar część wsi Widok, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów, przyjętym Uchwałą Nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 r. i zmienionym Uchwałą Nr IV/26/11 Rady Gminy Chynów z dnia 29 marca 2011 r. oraz Uchwałą Nr XIX/139/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 19 lutego 2013r., Rada Gminy w Chynowie na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem, obejmujący obszar części wsi Widok w gminie Chynów.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem planu; będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem Nr 3 do uchwały.

§ 3. Celem planu miejscowego jest stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania pozwoleń na budowę oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem poprzez określenie zasad adaptacji, rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów kubaturowych, określenie zasad wprowadzenia nowego układu komunikacji oraz ustalenie zasad udostępniania terenów pod nową zabudowę.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 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 infrastruktury technicznej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ponieważ nie odnoszą się do terenu objętego planem.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce budowlanej,
- 2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej wyrażoną w procentach,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa,
- 6) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć ściśle wyznaczone na rysunku planu linie wskazujące umiejscowienie elewacji budynków; a tym samym jednoznacznie wskazujące lokalizację budynków od strony ulic i placów publicznych, bez uwzględniania: balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i wykuszy wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m oraz okapów i gzymsów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 0,8 m, przy czym w odniesieniu do kondygnacji podziemnych linia ta powinna być traktowana jak nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 7) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie, do powierzchni tej nie wlicza się parkingów terenowych, dojazdów, dróg wewnętrznych oraz parkingów podziemnych;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 10) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji;

- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 12) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami,
- 13) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności, z wyłączeniem działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dobra materialne i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych,
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 12,
- 15) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków, rozumianą zgodnie z przepisami odrębnymi,

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) istniejące rowy do zachowania,
- 6) wymiarowanie odległości między liniami,
- 7) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) budynki istniejące.

DZIAŁ II.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Dominującą funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa i zabudowa zagrodowa.

§ 8. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 9. Wyróżnia się tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 3) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej,
- 4) **KDZ** - tereny dróg zbiorczych,

- 5) **KDD** - tereny dróg dojazdowych,
- 6) tereny placów publicznych, oznaczonych zgodnie z symbolem podanym w legendzie rysunku planu.

§ 10. 1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni ogólnodostępnych, w skład których wchodzi tereny ulic publicznych (KDZ, KDD) oraz placów publicznych.

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się na całym terenie objętym planem:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 2) wymaganą kolorystykę elewacji,
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 4) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- 5) od strony przestrzeni ogólnodostępnych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
- 6) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej,
- 7) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
- 8) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

3. Ustalenia pkt. 6 - 8 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 11. Ustala się zakaz lokalizowania stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę,
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 12. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13. 1. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, remoncie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

2. Nowa zabudowa może być lokalizowana na działkach nie mniejszych niż określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów w Dziale III.

3. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki, określonych w Dziale III.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu:

- 1) wyznacza się następujące parametry i wskaźniki: maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy, geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały,

- 2) parametry i wskaźniki, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz związanych z nimi terenów, jak również działek służących przyłączeniu do działek sąsiednich,
- 3) wskazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu oraz wprowadza się inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

§ 15. Ustala się obowiązek stosowania na elewacjach budynków stonowanej kolorystyki o przewadze jasnych kolorów naturalnych i kolorów ziemi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

§ 16. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) dopuszczenie podejmowania działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi,
- 3) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, zalicza się tereny MN, MU, MR do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”.

§ 17. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem oraz ochrony powierzchni ziemi i ochrony przed powodzią ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych i ścieków na grunty sąsiednie,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 3) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych oraz urządzeń odwadniających zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami,
- 4) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji szczegółowych oraz rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich poszerzania i pogłębiania, a także miejscowego przekrycia w celu budowy przejść i przejazdów, przy utrzymaniu ich przepustowości,
- 5) w odniesieniu do terenów na których występują urządzenia melioracji szczegółowych:
 - a) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - b) możliwość przebudowy i rozbudowy urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową,
- 6) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
- 7) zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju istniejących rowów,
- 8) inne ustalenia, dotyczące sposobu odprowadzania wód opadowych, zawarte w ustaleniach dotyczących odprowadzania wód opadowych.

§ 18. W zakresie ochrony przyrody ustala się nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych.

§ 19. Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie odnoszą się do terenu objętego planem.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20. 1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70⁰ do 90⁰.

§ 21. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie miejscowym dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich innych ustaleń planu.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie terenu w sieć wodociągową, skanalizowanie terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania;
- 2) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) na całym terenie objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1. ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągu gminnego, z istniejących i projektowanych na terenie objętym planem sieci wodociągowych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania,
2. dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 do czasu realizacji sieci wodociągowej.

§ 24. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;
- 2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni przydomowych, z zakazem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na tereny położone poza działką budowlaną;
- 4) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, przy czym ustala się przyłączenie do sieci gminnej niezwłocznie po ich zrealizowaniu.

§ 25. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:
 - a) na teren biologicznie czynny,
 - b) do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają,

- c) zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych;
- 2) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;
 - 3) zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z dróg o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne;
 - 4) dopuszcza się wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych;

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, że teren będzie docelowo zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujących odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;
- 4) na terenach oznaczonych symbolem MR dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych.

§ 28. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 2) dopuszcza się niekoncesjonowane wytwarzanie energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii nie posiadających widocznych z poziomu ziemi elementów ruchomych w czasie generacji lub w urządzeniach kogeneracyjnych zasilanych paliwem gazowym;
- 3) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie linii elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach;
- 4) preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych.

§ 29. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 30. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 2) na terenie obowiązywania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

§ 31. Ustala się system komunikacyjny terenu objętego planem miejscowym, którego obszary są oznaczone na rysunku planu kolejno: numerem porządkowym, symbolem **KD**, a dodatkowo - symbolem oznaczającym klasę i kategorię drogi.

§ 32. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 33. Dla systemu komunikacji wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających według ustaleń szczegółowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych, nie oznaczonych w rysunku planu minimum 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 7 m.
- 3) dojazdy bez przelotu, pełniące funkcję dróg pożarowych muszą być zakończone placem do zawracania.

§ 34. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 dom istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany,
- 2) dla usług handlu i biur, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości – co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków szkolnych,
- 4) dla nauki, kultury, sportu, turystyki, zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W ramach ogólnodostępnych miejsc parkingowych należy wydzielić miejsca postojowe dla rowerów.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 35. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.

§ 36. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
 - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;
 - c) zieleń osiedlowa i inna zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - d) garaże.

§ 37. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalną powierzchnię działki wielkości 900 m²,

- 4) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%.

2. Dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 38. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

- 1) wysokość budynków - do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20⁰ do 45⁰,

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

§ 39. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.

§ 40. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, biur, gastronomii, oświaty, kultury, administracji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,
 - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - d) garaże.

§ 41. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalną powierzchnię działki wielkości 900 m²,
- 4) maksymalny procent zabudowy - 30%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Plan dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego.

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 42. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

- 1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20⁰ do 45⁰,

Rozdział 3.

Tereny zabudowy zagrodowej.

§ 43. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.

§ 44. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, tj. budynki i obiekty związane z obsługą gospodarstw rolnych, w tym mieszkalne, gospodarcze i pomocnicze,

2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, jako funkcja uzupełniająca.

§ 45. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy w siedlisku na poziomie 0,5,
- 2) minimalną intensywność zabudowy w siedlisku na poziomie 0,01,
- 4) maksymalny procent zabudowy w siedlisku - 40%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w siedlisku - 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 46. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) wysokość budynków – do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połąci od 20⁰ do 45⁰,
- 3) ustalenia o których mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczą budynków przechowalni owoców,

Rozdział 4. Tereny dróg

§ 47. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

pt	Symbol	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obowiązywania planu	Inne informacje
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	1KDZ	zbiorcza	10 m	- droga położona częściowo poza granicą planu, - w liniach rozgraniczających drogi zlokalizowany plac publiczny
2	2KDD	dojazdowa	5 m	- droga położona częściowo poza granicą planu
3	3KDD	dojazdowa	min. 5 m – zgodnie z rysunkiem planu	- droga położona częściowo poza granicą planu
4	4KDD	dojazdowa	5 m	- droga położona częściowo poza granicą planu
5	5KDD	dojazdowa	10 m	

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 48. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości na poziomie 10%.

§ 49. Nie zezwala się na tymczasowe użytkowanie terenu, niezgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z prowadzeniem prac budowlanych i aktualnym użytkowaniem terenu.

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

§ 51. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także publikacji na oficjalnej na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chynowie.

§ 52. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Widok i Węszelówka, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/213/10 Rady Gminy Chynów z dnia 30.04.2010 r., zmieniony Uchwałą Nr V/32/2011 Rady Gminy Chynów z dnia 18.04.2011 r.

§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/177/2013
Rady Gminy Chynów
z dnia 19 listopada 2013 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmującego obszar części wsi Widok.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Chynów rozstrzyga, co następuje:

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmującego obszar części wsi Widok, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31.07.2013r. do 30.08.2013r., **wniesiono pięć uwag, które została uwzględnione przez Wójta Gminy Chynów.**

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/177/2013
Rady Gminy Chynów
z dnia 19 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów
obejmującego obszar części wsi Widok**

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jed. Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Widok obejmują:

- inwestycje docelowe, realizowane wzdłuż dróg publicznych, traktowane jako zadania wspólne, w tym: wybudowanie jezdni, chodników, wraz z uzbrojeniem technicznym, oświetleniem, zielenią przyuliczną i ewentualnymi zabezpieczeniami technicznymi, zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych dojazdowych, na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Określa się następujący sposób realizacji inwestycji wskazanych w §2:

- 1) Realizacja inwestycji musi przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochroną środowiska oraz odpowiednimi rozporządzeniami.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie będzie naruszał ustaleń planu miejscowego.
- 3) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w §2, będzie przedmiotem odrębnej umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Widok, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.jed. Dz. U. Z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych (dojazdowych) finansowane będą z budżetu gminy lub przez inne podmioty, na podstawie odrębnych porozumień.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego (na podst. art. 21 przywołanej ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz