



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 kwietnia 2012 r.

Poz. 3050

UCHWAŁA Nr XIII/79/2012

RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 20 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Henryków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXI/199/2010 Rady Gminy Chynów z dnia 27 stycznia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Henryków, 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 2008r. i zmienionym Uchwałą Nr IV/26/11 Rady Gminy Chynów z dnia 29 marca 2011r., Rada Gminy Chynów na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

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

§ 2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania 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 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 środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) 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 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 30% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce inwestycyjnej,
- 2) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik, obliczony z ilorazu sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych w obrysie ścian zewnętrznych budynków bez balkonów i tarasów, wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce inwestycyjnej i powierzchni tej działki,
- 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 procencie powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa,
- 6) procencie zabudowy terenu - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- 8) przestrzeni ogólnodostępnej – należy przez to rozumieć przestrzeń dostępną dla wszystkich, w tym znajdującą się na terenach dróg publicznych,
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania, jakie są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała
- 10) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 11) szerokość elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi, przy której budynek jest usytuowany
- 12) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 13) 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
- 14) 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,

- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 13;
- 16) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku 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.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie 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) granica obowiązywania planu,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) istniejące rowy do zachowania,
- 5) przejścia piesze nie wyznaczone liniami rozgraniczającymi,
- 6) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 7) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

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

- 1) granice wskazujące układ działek budowlanych, optymalny z punktu widzenia dostępności do dróg publicznych,
- 2) budynki istniejące,
- 3) jezdnie projektowanych i istniejących dróg.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni ogólnodostępnych

§ 7. Dominującą funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa oraz tereny rolne i leśne.

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

§ 9.1. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) tereny zabudowy siedliskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
- 5) tereny zieleni parkowej i usług sportu oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US,
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 7) tereny rolne z możliwością wprowadzenia dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL/R,
- 8) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 9) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolem ZR,

- 10) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- 11) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,
- 12) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ.

§ 10.1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni ogólnodostępnych, w skład których wchodzi tereny ulic publicznych (KDL, KDD) i ciągów pieszo - jezdnych.

2. W celu właściwego kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się na całym obszarze:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, a także wymaganą kolorystykę elewacji,
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- 4) od strony przestrzeni ogólnodostępnych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6m od poziomu terenu i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
- 5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem,
- 6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m²,
- 7) 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 5-7 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 11. Ustala się zakaz lokalizowania stałej i tymczasowej zabudowy poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz tymczasowych obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12.1. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w rozdziale 3 uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

2. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach mniejszych niż normatywne, może podlegać rozbudowie, remontom i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

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

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

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu,
- 3) obowiązek stosowania na elewacjach budynków stonowanej kolorystyki o przewadze jasnych kolorów naturalnych i kolorów ziemi,
- 4) inne wymogi, w tym: kształt dachów według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14.1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji infrastrukturalnych: dróg publicznych, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, stacji i linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, urządzeń melioracyjnych, rurociągów wodociągowych i kanalizacyjnych, przepompowni i pompowni wód i ścieków,
- 2) podejmowanie działalności, w tym działalności produkcyjnej, wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 15.1. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem 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) nakaz ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych,
- 4) zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
- 5) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

§ 16.1. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych dróg, wjazdów oraz parkingów,
- 2) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych.
- 3) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

§ 17. Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie odnoszą się do terenu objętego planem; obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz chronione według Gminnej Ewidencji Zabytków nie występują.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 18.1. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. Minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić 20m, natomiast dla pozostałych terenów szerokości frontu działki nie określa się.

3. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 70° do 90°.

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

System infrastruktury technicznej

§ 20.1. Ustala się 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. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na całym terenie opracowania, w miejscach, które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy lub rozbudowy sieci i obiektów oraz po uregulowaniu praw do terenu, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 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.

§ 22.1. 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług na działkach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 jej zrealizowaniu.

§ 23.1. Ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych.

2. 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; na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

3. Dopuszcza się wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

§ 24.1. Ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia.

2. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5m od gazociągu.

§ 25. Teren będzie docelowo zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną.

§ 26.1. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%.

2. Dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. kolektory słoneczne) i niekonwencjonalne źródła energii (pompy ciepła).

§ 27.1. Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie 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 wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych.

§ 28.1. 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.

2. Dopuszcza 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.

3. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, w sytuacjach wystąpienia kolizji istniejącego lub planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

4. Projekty zagospodarowania działek i projekty ulic powinny przewidywać miejsca i tereny dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów i ulic.

§ 29. Ustala się możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej.

§ 30. Ustala się selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych na działce własnej, do czasu ich wywozu poza teren obowiązywania planu miejscowego.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 31.1. 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.

2. Tereny systemu komunikacji oznaczone jako publiczne będą inwestycjami gminnymi.

3. Wskazuje się tereny ciągów pieszo – jezdnych, nie stanowiących dróg publicznych, ani dojazdów do działek, lecz będących terenami ogólnodostępnymi przejść z możliwością okazjonalnych przejazdów służb gminnych i leśnych oraz prowadzenia tras rowerowych.

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

§ 33.1. Dla tras docelowego układu drogowego zakłada się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem KDL 12m,

2) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD 10m,

2. Szerokości dróg publicznych, położonych na obszarze obowiązywania planu podano w ustaleniach szczegółowych.

3. Szerokość w dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu ustala się na minimum 7m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – minimum 6m.

4. Dojazdy bez przelotu, pełniące funkcję dróg pożarowych muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach min. 20m x 20m, a inne dojazdy bez przelotu placem o wymiarach min. 12,5 x 12,5m.

5. Szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolem KPJ zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Szerokości przejść pieszych, wskazanych na rysunku planu nie określa się.

§ 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 budynek mieszkalny istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny projektowany,

2) dla usług – co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100m² powierzchni użytkowej,

3) dla nauki, sportu, zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej,

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów - przeznaczenie, zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 35. Ustala się szczegółowe przeznaczenie, zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy odrębnie dla terenów o różnym przeznaczeniu, zróżnicowanych według oznaczeń przyjętych na rysunku planu.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej

§ 36. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNe

§ 37.1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem MNe ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - b) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 38.1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MNe ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,3,
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 1800m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również zabudowy jej towarzyszącej, w tym garaży.

§ 39. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem MNe ustala się:

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0m;
- b) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połąci od 20° do 45°.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych

§ 40. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem ML.

§ 41.1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ML ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - b) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 42.1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ML ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,2,
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 2500m².
- 3) maksymalny procent zabudowy - 20%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również zabudowy jej towarzyszącej, w tym garaży.

§ 43.1. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem ML ustala się:

- a) wysokość zabudowy – maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0m;
- b) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°.

Tereny zabudowy siedliskowej

§ 44. Wyznacza się tereny zabudowy siedliskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR.

§ 45.1. 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, wbudowane w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych, jako funkcja uzupełniająca.

§ 46.1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MR ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię siedliska wielkości 3000m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 40%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

- 1) wysokość zabudowy – nie więcej niż jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości 11m,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z wyłączeniem budynków magazynowych i przechowalni owoców,

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

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

§ 49.1. 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, gastronomii, oświaty, rzemiosła, administracji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 50.1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MU ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 1000 m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 30%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

- 1) wysokość zabudowy – do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,

Tereny zieleni parkowej i usług sportu

§ 52. Wyznacza się tereny zieleni parkowej i usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US.

§ 53. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZP/US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje, rekreacja, sport;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi gastronomii, turystyki, handlu.

§ 54.1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem ZP/US ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 3000 m².
- 3) maksymalny procent zabudowy - 20%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 55.1. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem ZP/US ustala się:

- 1) wysokość zabudowy – do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0m,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,

§ 56. Wyznacza się tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, w tym tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL, tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem ZR, a także tereny rolne z możliwością wprowadzenia dolesień, oznaczone symbolem ZL/R.

§ 57.1. Na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Na terenach lasów, łąk i pastwisk obowiązuje zakaz zabudowy i utwardzania terenu

Tereny dróg, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych

§ 58. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych:

Lp.	Symbol	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających
1	2	3	4
1	1KDL	lokalna	12m
2	2KDD	dojazdowa	10m
3	3KDD	dojazdowa	10m
4	4KDD	dojazdowa	8m
5	5KDD	dojazdowa	8m
6	6KDD	dojazdowa	zmienna, od 3m do 7m w granicach obowiązywania planu
7	7KDD	dojazdowa	8m
8	8KDD	dojazdowa	10m
9	9KDD	dojazdowa	7,5m w granicach obowiązywania planu
10	10KDD	dojazdowa	10m

11	11KDD	dojazdowa	10m
12	12KDD	dojazdowa	10m
13	13KDD	dojazdowa	8m
14	14KDD	dojazdowa	10m
15	15KDD	dojazdowa	8m
16	16KDD	dojazdowa	5m w granicach obowiązywania planu
17	17KDD	dojazdowa	5m w granicach obowiązywania planu
18	18KDD	dojazdowa	zgodnie z aktualną ewidencją
19	19KPJ	ciągi pieszo jezdne	zgodnie z aktualną ewidencją
20	20KPJ	ciągi pieszo jezdne	zgodnie z aktualną ewidencją
21	21KPJ	ciągi pieszo jezdne	zgodnie z aktualną ewidencją
22	22KPJ	ciągi pieszo jezdne	zgodnie z aktualną ewidencją

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 59. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów objętych niniejszym planem. W związku z tym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości na poziomie 10%.

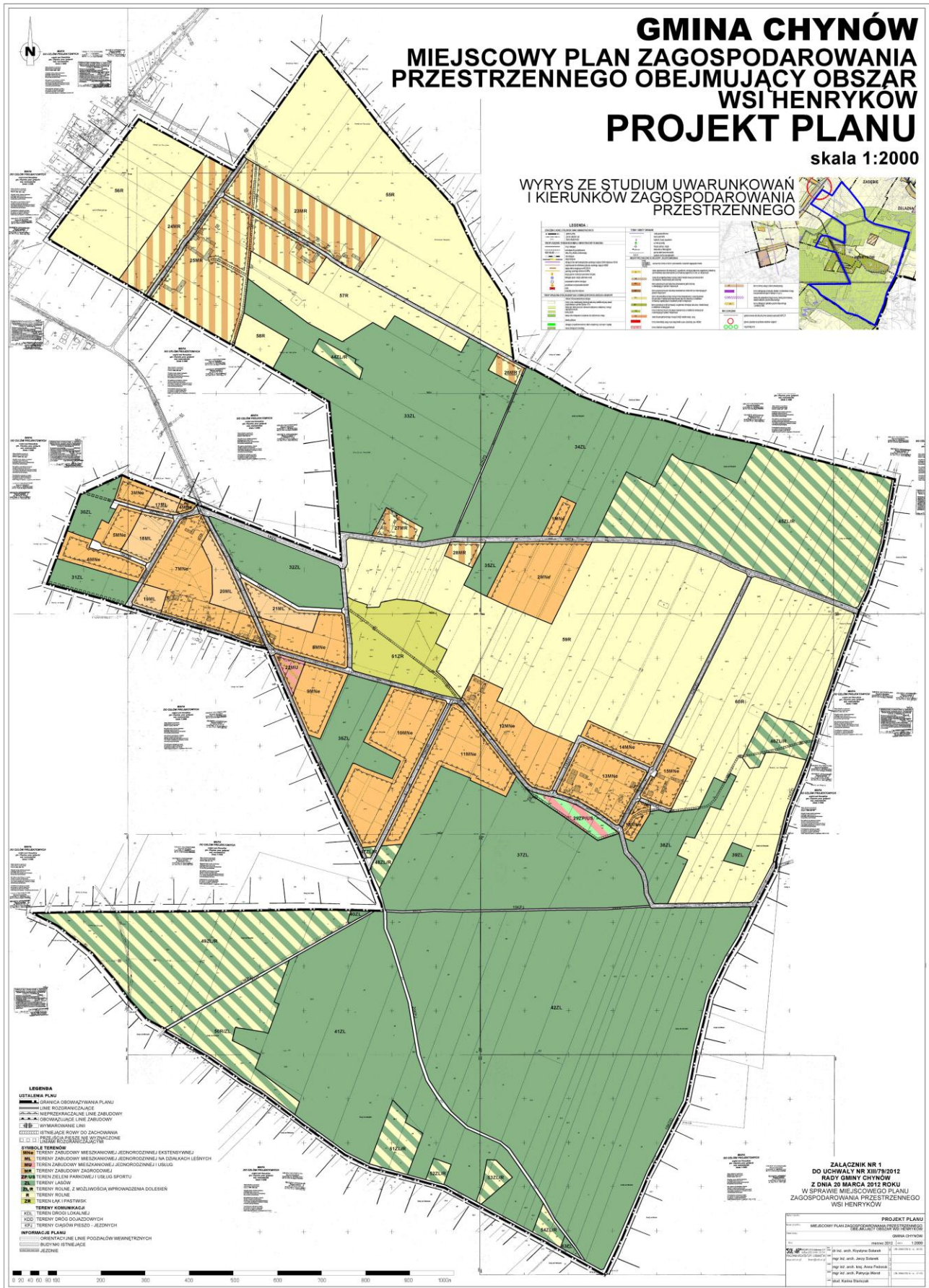
Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 60. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Chynów.

§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz



Załącznik Nr 2
do Uchwały XIII /79/2012
Rady Gminy Chynów
z dnia 20.03.2012 r.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR WSI HENRYKÓW

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag			Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						Uwzględniono	Nie uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwzględniono	Nie uwzględniono	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	
1.	2011.02.09	Anna Demkow i Tomasz Demkow zam. ul. Bruzdowa 112A, 02-991 Warszawa	Zmiana przeznaczenia z terenów rolnych oraz łąk i pastwisk na zabudowę mieszkaniową MNe.	działki nr ew. 25/1	62R, 64ZR		Nie uwzględniono w zakresie zmiany przeznaczenia całej działki		+		Uwzględnienie uwagi w odniesieniu do całej działki nr ew. 25/1 doprowadziło do rażącej niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, zgodnie z którym południowa część działki leży na terenach łąk i dolin rzecznych całkowicie wyłączonych z zabudowy..
2.	2011.02.09	Agata Hendrzak ul. Księdza Bielańskiego 9/17, 36-200 Brzozów	1. „Wnioskujemy aby minimalna powierzchnia działki wynosiła 1400m2 par40 pr. Planu, a nie 1800 m2”. 2. „Możliwość stworzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej tak jak w przypadku obszarów oznaczonych symbolem MU w projekcie planu”. 3. „Jeżeli dla wprowadzonego oznaczenia MNe brak uzyskania parametrów określonych w punktach nr 1 i 2 wnioskujemy o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową –	działki nr ew. 20/11	5MNe		Nie uwzględniono w zakresie zmiany wszystkich opisanych parametrów		+		Uwzględnienie uwagi w odniesieniu do działki nr ew. 20/11 doprowadziło do rażącej niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, zgodnie z którym obszar ten leży na terenie przeznaczonym do kontynuacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej o charakterze rekreacyjnym ¹ , na których możliwa jest wyłącznie zabudowa ekstensywna, tj.: a) działki budowlane o powierzchni • 2 000 m ² – 3 500 m ² , b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/79/2012
Rady Gminy Chynów
z dnia 20 marca 2012r.

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 1990r. o samorządzie gminnym (t. jed. Dz.U. z 2001r. 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 wsi Henryków 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 lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo – jezdnych, na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3.1. 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 postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. 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.

§ 4.1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (t. jed. Dz.U. z 2003r. 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 (lokalnych i dojazdowych) i ciągów pieszo – jezdnych, ciągów pieszych i placów publicznych 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 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego (na podst. art. 21 przywołanej ustawy) lub przez budżet miasta i 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 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz