



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 listopada 2013 r.

Poz. 12336

UCHWAŁA Nr XXIV/176/2013

RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 19 listopada 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar fragmentu wsi Martynów
OBSZAR I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIII/77/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar fragmentu wsi Martynów, zmienioną Uchwałą Nr XVIII/128/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 19 grudnia 2012r. z wyłączeniem terenów określonych uchwałą Nr XXI/155/2013 z dnia 13 czerwca 2013 r. § 1. pkt. 3, 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 Chynów 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 fragmentu wsi Martynów w gminie Chynów.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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 środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 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 wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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, przy czym linia ta nie dotyczy wysuniętych schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1m, a także balkonów;
- 6) **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;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 9) **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;

- 10) **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
- 11) **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,
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 10,
- 13) **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) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami.

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

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU

Rozdział 1.

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

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

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MNe** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
- 3) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 4) **LS** – tereny leśne
- 5) **KDZ** – tereny publicznych dróg zbiorczych,
- 6) **KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 7) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

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

2. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się na całym terenie objętym planem:

- 1) nieprzekraczalne 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) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,3 m od poziomu terenu i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
- 6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
- 7) zakaz umieszczania reklam na budynkach i drzewach,
- 8) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam.

§ 11. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - 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, 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 zgodne 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. 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 i 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.

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

§ 15. 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 mniejszych niż określono w ustaleniach szczegółowych 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 budowlanej, określonych w Dziale III.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 16. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) 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 do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, MNe do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej”, a tereny MU do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

§ 17. 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 oraz 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, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

§ 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.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 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.

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.

§ 20. 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 systemu infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociagową; 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 plan ustala:

- 1) 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;
- 2) 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.

§ 22. W zakresie zapotrzebowania 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. Tymczasowo, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1.

§ 23. 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług, 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.

§ 24. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów powierzchni 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 dróg wewnętrznych 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;

§ 25. 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.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się, że:

- 1) 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 wykorzystujące odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym dotyczących ochrony środowiska;

§ 27. 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 wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych;
- 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;
- 5) ustala się, że 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;
- 6) ustala się, że 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.

§ 28. 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.

§ 29. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych zbiorczych oznaczonych symbolem **KDZ**, dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD** oraz niepublicznych ulic wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**, według ustaleń szczegółowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu minimum 7 m, a dla dojazdów do najwyżej 1 działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną – minimum 5 m.
- 3) dojazdy bez przelotu, pełniące funkcję dróg pożarowych muszą być zakończone placem do zawracania .

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany,
- 2) dla usług – 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.

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

§ 35. 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) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m².
- 3) procent zabudowy terenu - nie więcej niż 25%,
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.

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

3. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 15⁰ do 40⁰,

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej.

§ 38. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**.

§ 39. 2. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże;
 - d) na terenach zabudowanych w dniu wejścia w życie planu – zabudowa zagrodowa, tj. budynki i obiekty związane z obsługą gospodarstw rolnych, w tym mieszkalne, gospodarcze i pomocnicze.

§ 40. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,3 i nie mniej niż 0,01,
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 1500 m².

- 3) procent zabudowy terenu - nie więcej niż 25%,
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%.

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

3. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

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

- 3) wysokość budynków - maksymalnie dwie kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0 m;
- 4) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 40°,

Rozdział 3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

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

§ 43. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji, sportu, oświaty, zdrowia, a także usługi hotelarskie,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01 ,
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m².
- 3) procent zabudowy - nie więcej niż 40%,
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.

2. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 40°;

Rozdział 4.

Tereny leśne.

§ 46. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**.

§ 47. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **LS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren leśny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: brak.

§ 48. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem **LS** ustala się:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: 100%;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) minimalną wielkość działki: nie określa się.

Rozdział 5. Tereny dróg.

§ 49. 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 planu	Zalecana szerokość jezdni	Inne informacje
1	2	4	5	6	7
1.	1KDZ	zbiorcza	14 m		część szerokości drogi położona poza granicami obowiązywania planu
2.	2KDD	dojazdowa	5 m	1 x 2 pas ruchu (6m)	część szerokości drogi położona poza granicami obowiązywania planu
3.	3KDD	dojazdowa	5 m,	1 x 2 pas ruchu (6m)	część szerokości drogi położona poza granicami obowiązywania planu
4.	4KDD	dojazdowa	5 m	1 x 2 pas ruchu (6m)	część szerokości drogi położona poza granicami obowiązywania planu
5.	5KDD	dojazdowa	10m	1 x 2 pas ruchu (6m)	-
6.	6KDD	dojazdowa	5 m	1 x 2 pas ruchu (6m)	część szerokości drogi położona poza granicami obowiązywania planu
7.	7KDD	dojazdowa	5 m	1 x 2 pas ruchu (6m)	część szerokości drogi położona poza granicami obowiązywania planu
8.	8KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pas ruchu (6m)	-
9.	9KDW	wewnętrzna	8 m	-	-
10.	10KDW	wewnętrzna	8 m	-	-
11.	11KDW	wewnętrzna	7 m	-	-

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 50. 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%.

§ 51. 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.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

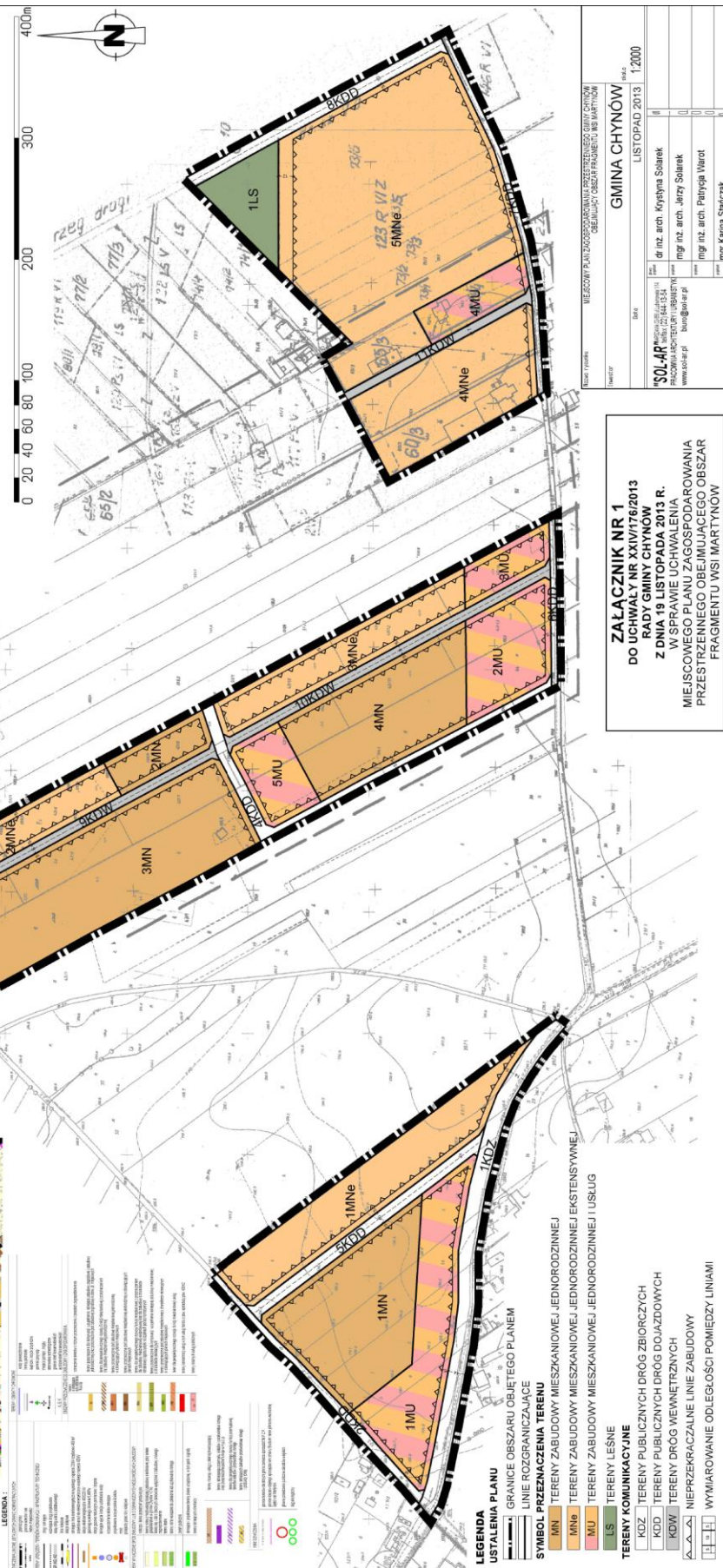
§ 53. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także publikacji na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy Chynów.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU FRAGMENTU WSI MARTYNÓW
GMINA CHYŃÓW**

Skala 1:1000
zmniejszenie do skali
1:2000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/176/2013
Rady Gminy Chynów
z dnia 19 listopada 2013 r.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR FRAGMENTU WSI MARTYNÓW

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ...		Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						Uwzględ-niono	Nie uwzględ-niono	Uwzględ-niono	Nie uwzględ-niono	
1.	2013.09.11	Olga Moniuszko Martynów Krzysztof Zatorski Martynów Grzegorz Pawłowski Homigi	Wnosimy o wskazanie do zabudowy usługowo – mieszkaniowej obszaru działek oznaczonego symbolem IMN.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
							+			Przyjęcie uwagi doprowadziłoby do rażącej niezgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, które wskazuje na wnioskowanej działce tereny zabudowy mieszkaniowej.
2.	2013.09.12	Stanisław Smola Wiesława Smola Zbigniew Smola	Wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu tj. dz. 47/4, 47/6 z MN na MU w obrębie 6MN.	47/4, 47/6, 47/3	5MN		+			Przyjęcie uwagi doprowadziłoby do rażącej niezgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków

		Brunary									zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, które wskazuje na wnioskowanej działce tereny zabudowy mieszkaniowej.
3.	2013.09.13	Bogusława i Eugeniusz Smola Ropa	Poszerzenie funkcji usługowej wzdłuż 4KDD, tj. poszerzenie terenu 5MU zgodnie z załącznikiem rysunkowym do niniejszych uwag w pasie około 70m licząc od linii rozgraniczającej z 4KDD co umożliwi wykrojenie terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym o powierzchni 2000 m2 na działce 47/9 (2 działki po 1000m2); dot. art. 50 projektu uchwały. Zmiana stawki procentowej renty planistycznej na 0,01% lub zapis o dopuszczeniu zmiany renty planistycznej na nieodpłatne bez możliwości dochodzenia roszczeń od gminy przekazanie terenów pod drogi przez właścicieli nieruchomości 47/9;	47/9					1+ 3+	Ad. 1 Przyjęcie uwagi doprowadziłoby do rażącej niezgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, które wskazuje na wnioskowanej działce tereny zabudowy mieszkaniowej.	
4.	2013.09.16	Krzyszyna i Henryk Włodarczyk Anna Włodarczyk Kobus Wioletta Gut Marzena Papinska Homigi	3. dot. art. 50 projektu uchwały. Zmiana stawki procentowej renty planistycznej na 0,01% lub zapis o dopuszczeniu zmiany renty planistycznej na nieodpłatne bez możliwości dochodzenia roszczeń od gminy przekazanie terenów pod drogi przez właścicieli nieruchomości 47/8.	47/8					3+	Ad. 3 Stawkę procentową ustalono na jednym poziomie dla wszystkich terenów objętych planem.	

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/176/2013
Rady Gminy Chynów
z dnia 19 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmującego
obszar fragmentu wsi Martynów

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 fragmentu wsi Martynów 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 postępem 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 fragmentu wsi Martynów, 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