

## 2630

### UCHWAŁA Nr XXXIII/213/2010

#### RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 30 kwietnia 2010 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Widok i Węszelówka.**

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. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XV/99/08 Rady Gminy Chynów z dnia 19 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Widok i Węszelówka, 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. 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 Widok i Węszelówka, w gminie Chynów.

§ 2. 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 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) 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, 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) 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,
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa,
- 5) 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 wykusy wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m oraz okapów i gzymsów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 0,8 m,
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 7) 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,
- 8) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce inwestycyjnej,
- 9) 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,
- 10) procencie zabudowy terenu - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie,
- 11) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach,
- 12) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku,
- 13) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub jego części, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączy dachowej,
- 14) szerokość elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi, przy której budynek jest usytuowany,
- 15) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do istniejącej lub planowanej drogi publicznej oraz wyposażenie w istniejące lub planowane urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
- 16) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję,
- 17) 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,

- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 16,
- 19) 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,
- 20) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 obowiązywania planu,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) linie zabudowy, w tym:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) wymiarowanie linii,
- 6) projektowane szpalery drzew,
- 7) ścieżki rowerowe,
- 8) istniejące rowy do zachowania,
- 9) zadrzewienia cenne ze względów przyrodniczych – do zachowania,
- 10) zbiorniki wodne – do zachowania.

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

- 1) obiekty zabytkowe,
- 2) proponowany podział terenów na działki,

- 3) budynki istniejące,
- 4) istniejąca linia energetyczna wysokiego napięcia ze strefą ochronną,
- 5) jezdnie projektowanych i istniejących dróg.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych**

§ 7. Dominującą funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa i zabudowa zagrodowa towarzysząca terenom produkcji rolnej oraz tereny rolne i tereny 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. Wyróżnia się tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
- 5) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 6) tereny wód z usługami sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem WS/US,
- 7) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 8) tereny produkcji rolnej, z możliwością wprowadzania dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL,
- 9) tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 10) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
- 11) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL,
- 12) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD,

- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW,
- 14) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ,
- 15) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KP,
- 16) tereny placów publicznych, oznaczonych zgodnie z symbolem podanym w legendzie rysunku planu,
- 17) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK.

§ 10.1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni publicznych, w skład których wchodzi teren ulic publicznych (KDZ, KDL, KDD), ciągów pieszo – jezdnych (KPJ) i ciągów pieszych (KP) oraz placów publicznych.

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, a także wymaganą kolorystykę elewacji,
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- 4) od strony przestrzeni publicznych 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,
- 5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej,
- 6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m<sup>2</sup>,
- 7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przyśtankowe, 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 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 i ciągów pieszych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych 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. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w rozdziale 3 uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

§ 13. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach mniejszych niż normatywne, może podlegać wymianie, rozbudowie 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.

§ 14. 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 i obowiązujące linie zabudowy, wg rysunku planu,
- 3) inne wymogi, w tym: kształt dachów, kolory elewacji według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały.

§ 15.1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ustala się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 kształt dachów według ustaleń szczegółowych.

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

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

§ 17. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 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,
- 3) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 18. 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 ani kierunku odpływu ze źródeł - 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) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych,
- 4) w odniesieniu do terenów na których występuje 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 przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy po uzgodnieniu projektu przebudowy urządzeń melioracyjnych z zarządzającym siecią melioracji,
  - c) projekty zagospodarowania działki należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,

- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
- 6) dopuszczenie poszerzania i pogłębiania istniejących cieków i rowów melioracyjnych po uzgodnieniu z zarządzającym siecią melioracji,
- 7) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 8) dopuszczenie realizacji urządzeń odwadniających na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą istniejącej sieci melioracyjnej dla terenów nieobjętych siecią melioracji,
- 9) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

§ 19. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych 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 3m.

§ 20. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę obiektów zabytkowych, tj. kapliczki oraz krzyża przydrożnego oznaczonych na rysunku planu, wg legendy,
- 2) ustala się zachowanie, rewaloryzację i ucytlnienie istniejących obiektów zabytkowych oraz dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę po uzyskaniu stosownych uzgodnień,
- 3) dopuszcza się wyłącznie prace konserwatorskie oraz rewaloryzację, po uzyskaniu zgody właściwego Konserwatora Zabytków.

**Zasady podziału i scalania nieruchomości**

§ 21.1. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych według ustaleń szczególnych dla terenów.

2. Minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla terenów nowej zabudowy, oznaczonych symbolami MN, MU i MNe powinna wynosić 20 m, natomiast dla pozostałych terenów szerokości frontu działki nie określa się.

3. Nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek budowlanych o statusie dróg publicznych, wskazanych w rysunku planu lub dróg wewnętrznych.

4. Wykonywanie wszelkich podziałów działek możliwe będzie jedynie po uprzednim sporządzeniu projektu podziału dla obszaru całej działki.

§ 22.1. Zachowuje się podziały terenów zabudowanych, uprawomocnione przed dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym.

2. Dopuszcza się wtórny podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. 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.

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

#### **System infrastruktury technicznej**

§ 23.1. 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 plan ustala:

- 1) z wyjątkiem istniejących linii wysokiego napięcia, 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 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 drobnych urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiórczych, stacji transformatorowych,

pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Zaopatrzenie w wodę**

§ 24. 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.

#### **Kanalizacja sanitarna**

§ 25.1. 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, których powierzchnia wynosi minimum 3000 m<sup>2</sup>.

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.

#### **Odprowadzanie wód opadowych**

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

§ 27.1. Ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

2. Tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionych w ust. 1 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.

4. Nakazuje się uzgadnianie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

#### **Instalacja gazowa**

§ 28.1. 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.

3. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

4. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa, o ile zostaną zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

5. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

#### **Ciepłownictwo**

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

§ 30.1. 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 wykorzystujących odnawialne źródła energii (np. kolektory słoneczne) i niekonwencjonalne źródła energii (pompy ciepła).

3. Na terenach oznaczonych symbolem MR dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych.

4. Do czasu pełnej realizacji rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych na wszystkich terenach znajdujących się w granicach planu.

#### **Sieć energetyczna i telekomunikacyjna**

§ 31.1. 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.

§ 32.1. 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. 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.

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.

§ 33.1. Ustala się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

2. Lokalizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie linii wysokiego napięcia i pod linią musi być uzgadniana z zarządcą sieci.

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

2. Ustala się zakaz realizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych.

#### **Usuwanie odpadów**

§ 35. Ustala się selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych na działce własnej, do

czasu ich wywozu przez wyspecjalizowane firmy na legalne wysypiska lub inne legalne zakłady utylizacji, poza terenem obowiązywania planu miejscowego.

### System komunikacji

§ 36.1. 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 KDL, KDD, KPJ, KP będą inwestycjami gminnymi.

§ 37. Dla układu drogowo - ulicznego 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.

§ 38. Dla tras układu ulicznego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych zbiorczych, oznaczonych symbolem KD-Z według ustaleń szczegółowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem KD-L według ustaleń szczegółowych,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem KD-D oraz niepublicznych ulic wewnętrznych, oznaczonych symbolem KD-W, minimum 10 m,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu minimum 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 7 m.
- 5) dojazdy bez przelotu, pełniące funkcję dróg pożarowych muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach min. 20 m x 20 m, a inne dojazdy bez przelotu placem o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m.
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolem KPJ min. 4 m.
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszych, oznaczonych symbolem KP min. 4 m.

§ 39.1. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 3) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków szkolnych,
- 4) dla nauki, kultury, sportu, turystyki, zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000m<sup>2</sup> 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**

§ 40. 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**

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

§ 42.1. 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 i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.



§ 43.1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%.
- 3) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 4) 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, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również zabudowy jej towarzyszącej, w tym garaży.

§ 44. 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 11,0m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 15 m.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**

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

§ 46.1. 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 i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 2000m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%.
- 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.

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

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

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**

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

§ 50. 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 i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 30%,
- 4) 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.

§ 52. 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 11,0m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 20 m.

#### **Tereny zabudowy zagrodowej**

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

§ 54. 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.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000m<sup>2</sup>,

- 3) maksymalny procent zabudowy - 40%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 56. 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 11,0m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

#### **Teren usług sportu**

§ 57. Plan wyznacza teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

§ 58. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem US ustala się:

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

§ 59. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem US ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 3000m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 10%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

§ 60. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem US ustala się:

- 1) wysokość budynków – maksymalna: jedna kondygnacja przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11 m;
- 2) kształtu dachów nie określa się,
- 3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

### Teren wód z usługami sportu

§ 61. Wyznacza się teren wód z usługami sportu oznaczony na rysunku planu symbolem WS/US.

§ 62. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem WS/US ustala się przeznaczenie podstawowe – otwarte wody śródlądowe - do zachowania i ochrony, zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, park, aleje, rekreacja, sport.

§ 63. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem WS/US ustala się:

- 1) maksymalny procent zabudowy - 5%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

§ 64. Na terenie WS/US dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód.

### Tereny lasów i dolesień, tereny produkcji rolnej oraz tereny produkcji rolnej, z możliwością wprowadzania dolesień

§ 65. Wyznacza się tereny lasów i dolesień, dla których utrzymuje się dotychczasową funkcję leśną oraz ustala się nakaz wprowadzania dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

§ 66. Wyznacza się tereny rolne, na których istnieje możliwość wprowadzania dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL.

§ 67. Wyznacza się tereny produkcji rolnej, na których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, oznaczone na rysunku planu symbolem R.

§ 68. Na terenach oznaczonych symbolem ZL, R/ZL oraz R obowiązuje całkowity zakaz zabudowy

### Tereny dróg, placów i ciągów pieszo - jezdnych

§ 69. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla placów, ulic i ciągów pieszych:

pt.	Symbol	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zalecana szerokość jezdni	-Inne informacje
1	2	4	5	6	7
1	1KDZ	zbiorcza	15m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki,
2	2KDZ	zbiorcza	20m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa droga położona częściowo poza granicą planu, - w liniach rozgraniczających drogi zlokalizowany plac publiczny
3	3KDD	dojazdowa	10m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki,
4	4KDD	dojazdowa	10m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki,
5	5KDD	dojazdowa	10m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
6	6KDD	dojazdowa	10 m, lub 13 m – zgodnie z rysunkiem	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
7	7KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa, - szpaler drzew projektowanych
8	8KDD	dojazdowa	min. 10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki - ścieżka rowerowa
9	9KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki - ścieżka rowerowa
10	10KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
11	11KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
12	12KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
13	13KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa
14	14KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa
15	15KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
16	16KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki

17	17KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa, - droga położona częściowo poza granicą planu
18	18KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa, - droga położona częściowo poza granicą planu
19	19KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
20	20KDD	dojazdowa	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
21	21KDW	wewnętrzna	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
22	22KDW	wewnętrzna	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
23	23KDW	wewnętrzna	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
24	24KDW	wewnętrzna	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
25	25KDW	wewnętrzna	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
26	26KDW	wewnętrzna	10 m	1 x 2 pasy ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
27	27KPJ	ciąg pieszo-jezdny	min. 4 m	-	-
28	28KPJ	ciąg pieszo-jezdny	7 m	-	-
29	29KPJ	ciąg pieszo-jezdny	7 m	-	-
30	30KPJ	ciąg pieszo-jezdny	7 m	-	-
31	31KP	ciąg pieszy	min.4 m	-	-
32	32KK	teren komunikacji kolejowej – teren zamknięty	-	-	-

**Rozdział 4**  
**Skutki prawne planu**  
**w zakresie wartości nieruchomości**

§ 70. 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**

§ 71. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 72. 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.

§ 73. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Jan Stankiewicz*



Załącznik Nr 2  
do Uchwały nr XXXIII/213/2010  
Rady Gminy Chynów  
z dnia 30.04.2010 r.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU Zagospodarowania Przestrzennego  
WYKAZ DOTYCZY PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO Zagospodarowania Przestrzennego WSI WIDOK  
I WĘSZELÓWKA

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 30.04.2010 r.		Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						Uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwzględniono	Nie uwzględniono	
1.	2009.09.25	Kazimierz Woźniak	4. „(...) Oświadczam, że rozumiem potrzebę poszerzenia już istniejących dróg. Zdecydowanie nie wyrażam zgody na tworzenie jakichkolwiek nowych dróg na terenie moich działek, ponieważ są one użytkowane rolniczo. Poniosłem znaczne nakłady na zakup działek, poprawienie kultury gleby i nasadzenie drzew owocowych. Od kilku lat gospodarstwo stanowi dla mnie ważne dodatkowe źródło dochodu. (...)”	5. obręb Węszelówka działki nr ew. 7 i 8	6. 1MN, 16MIN, 17MN, 7KDD, 20KDW, 21KDW, 22KDW,	7. Nie uwzględniono	8. Nie uwzględniono	9. 10.	10. 11.	Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia
										3R Wnioskowane działki przeznaczone zostały do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako pozytywne odpowiedź na wniosek złożony do planu dnia 20 maja 2008 r. Zmiana przeznaczenia terenów z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wiąże się z zakazem prowadzenia na tym obszarze działalności sadowniczej, jeśli była ona dotychczas tutaj prowadzona. Na obszarze wnioskowanych działek położone są dwie projektowane drogi: 20KDW oraz 22KDW. Droga 20 KDW zostanie skrócona i nie będzie przecinała działki nr ew. 7. Natomiast droga 22KDW (która zajmuje pas szerokości 5 m wzdłuż południowej granicy działki nr ew. 8) nie może zostać usunięta z planu, ze względu na to, że stanowi istotny element

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 złącznik do uchwały nr ... z dnia 30.04.2010 r.		Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						Uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwzględniono	Nie uwzględniono	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
2.	2009.10.07	Zbigniew Mirkowski	Wnosi następujące uwagi dotyczące działki nr 177 położonej we wsi Widok: „(...) 1. Pierwsza uwaga dotyczy sposobu podziału zaprojektowanej drogi. Nie zgadzam się na niekorzystny dla mnie i nieproporcjonalny przebieg drogi między działkami 177 i 178. Uważam, że podział drogi powinien przebiegać w równej szerokości dla obydwu działek. Jedynie na wysokości istniejących już budynków na działce nr 178 droga może pozostać w szerszej części po mojej stronie. 2. Druga uwaga dotyczy obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych od głównej drogi. Wnoszę o zmianę na nieprzekraczalną linię zabudowy na całej szerokości działki 177, tak jak jest na działkach sąsiednich. 3. Kolejna uwaga dotyczy lasu, który jest zaznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego na całej szerokości działki, co jest niezgodne ze stanem faktycznym i mapką sytuacyjną. (...) 4. Ostatnia uwaga jest związana z lasem, który jest naniesiony na planie od strony rowu w stronę głównej drogi a w rzeczywistości jest mniejszy o ok. 15 m. Proszę o zmniejszenie wielkości tego lasu w projekcie planu zagospodarowania.” Wnoszą o: „(...) uwzględnienie działki obręb	obręb Widok działka nr ew. 177	4MN, 6MN, 10MN, 52ZL, 57ZL		Nie uwzględniono w części dot. uwagi nr 4			projektowanego komunikacyjnego <sup>2</sup> . 7KDZL/zab W odniesieniu do uwagi nr 1 - wprowadzona zostanie korekta przebiegu projektowanej drogi w ten sposób, że jej oś będzie biegła po wzdłuż granicy działek nr ew. 177 i 178, z nieznacznym odchyleniem w rejonie istniejących zabudowań na działce 178. W odniesieniu do uwagi nr 2 - obowiązująca linia zabudowy zostanie zastąpiona linią nieprzekraczalną. W odniesieniu do uwagi nr 3 - zostanie skorygowana granica lasu, zgodnie z mapą ewidencyjną. W odniesieniu do uwagi nr 4 - wyznaczona granica lasu pokrywa się zarówno z granicą terenów zadrzewionych, wyznaczoną na mapie ewidencyjnej jak i z granicą oddziału leśnego 1s wyznaczonego w Uproszczonym Planie Urządzenia Lasu z 2006 r.
3.	2009.10.08	Zenon	Wnoszą o: „(...) uwzględnienie działki obręb	obręb	63ZL		Nie			8MNe

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 30.04.2010 r.	Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia	
						Uwzględniono	Nie uwzględniono			
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
		Gurzkowski Grazyna Gurzkowska	nr 56/1 ujętej jako działkę leśną na działkę rekreacyjno – budowlaną (...)."	Węszelówka działka nr ew. 56/1			uwzględniono			Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do rażącej niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów <sup>1</sup> 12MNe
4.	2009.10.20	Wojciech Werbanowski	Wnosi o: "(...) uwzględnienie działki nr 56/3 ujętej jako działka rolna na działkę rekreacyjno – budowlaną (...)."	obręb Węszelówka działka nr ew. 56/3	77R		Nie uwzględniono			Uwzględnienie uwagi doprowadziłoby do rażącej niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów <sup>2</sup> . Zgodnie z zapisami tego dokumentu wnioskowana działka leży na terenach przeznaczonych do doleśień. 13KD
5.	2009.10.20	Danuta Ogrodnik	"(...) Nie wyrażam zgody aby według tego projektu droga przebiegała przez moją posesję, ponieważ działka jest mała i wąska a jej powierzchnia to 0,1290 ha, a droga przebiegałaby zbyt blisko zabudowań."	obręb Widok działka nr ew. 156/1	2MN, 11MN, 6KDD		Nie uwzględniono			Projektowana droga oznaczona symbolem 6KDD nie narusza zabudowań istniejących na działce nr ew. 156/1 (odległość południowej elewacji istniejącego na działce budynku mieszkalnego od linii rozgraniczającej drogi wynosi ok. 27 m). Droga ta jest natomiast niezbędna do obsługi planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej na skraj wnioskowanej działki <sup>2</sup> . 15MU
6.	2009.10.20	Eugeniusz Jędrzejczyk	Wnosi o: "(...) zmianę przeznaczenia działki 4/2 w całości na działkę mieszkaniowo – usługową, (...) zmianę przeznaczenia działki nr 5 z zabudowy zagrodowej na mieszkaniowo – usługową. Teren jaki zostanie objęty tym przeznaczeniem do 250 m od drogi głównej asfaltowej przeznaczającej miejscowość Widok. (...)	obręb Widok działki nr ew. 4/1, 4/2, 5	25MR, 74R		Nie uwzględniono w części dotyczącej poszerzenia terenu przeznaczonego			Fragmenty działek nr ew. 4/2 i 5 przewidziane w projekcie planu do zabudowy zagrodowej (MR) zostaną zakwalifikowane do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MU). Ustalenia planu dają możliwość przeprowadzania dróg wewnętrznych



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 złącznik do uchwały nr ... z dnia 30.04.2010 r.		Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia
						Uwzględniono	Nie uwzględniono	Uwzględniono	Nie uwzględniono	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
			W związku z tym, że na działce sąsiedniej 4/1 w jej tylnej części powstaje dom jednorodzinny i między działkami 4/1 i 5 jest wyodrębniona droga o szerokości 4 metrów, proszę o zapisanie w planie możliwości poszerzenia tej drogi do 7 metrów na działkę nr 5, w długości 75 m od drogi asfaltowej. Proszę także o umożliwienie w dalszych planach wyodrębnienia drogi dojazdowej o szerokości 7 m do tylnej części działki nr 5 i działki nr 4/2 o długości 175 m (...).				do zabudowy			poprzez terenu zabudowane lub planowane do zabudowy istnieje więc możliwość przeprowadzenia takiej drogi pomiędzy działkami o nr ew. 4/2 i 5, bez wprowadzania korekt w ustalenia zawarte w planie. Przeznaczenie do zabudowy całej działki nr ew. 42/2 oraz tyłów działki nr 5 i działki nr 4/1 doprowadziły do niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów <sup>1</sup> . Zgodnie z zapisami tego dokumentu wnioskowane tereny leżą w na obszarze gruntów rolnych na których istnieje możliwość realizacji wyłącznie zabudowy zagrodowej.
7.	2009.10.21	Elżbieta Duliska Jan Dulski	Wnoszą o (...) wniesienie do projektu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren działki nr 41/11 korekty polegającej na przekształceniu nieruchomości rolnej jaką nabyliśmy aktem notarialnym w działkę budowlaną.	bbreb Węszelówka 41/11	67ZL		Nie uwzględniono			16MN Uwzględnienie uwagi doprowadziło do rażącej niezgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów <sup>1</sup> . Zgodnie z zapisami tego dokumentu wnioskowana działka leży na terenach lasów oraz doleśniań.

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) wójt sporządza projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a zgodnie z art. 20 ust. 1 w/wym. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium; Na terenie, którego dotyczy uwaga, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów zatwierdzone uchwałą Rady Gminy w Chynowie Nr XIV/75/08 z 29 stycznia 2008 r. wskazuje tereny wyłączone z zabudowy.

<sup>2</sup> Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) w planie miejscowym określa się obowiązkowo, m.in.: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury. Natomiast w myśl art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14, poz. 60 i z późn.zm.) w planach zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Szerokość pasa drogowego wynika wprost z przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430).

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY GMINY**  
**Jan Stankiewicz**

Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXIII/213/2010  
Rady Gminy Chynów  
z dnia 30 kwietnia 2010r.

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 Widok i Węszelówka 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, ciągów pieszych i placów publicznych 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 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.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Widok i Węszelówka, 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
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:  
*Jan Stankiewicz*