



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 sierpnia 2016 r.

Poz. 7396

UCHWAŁA NR XVI/109/2016 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 22 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Widok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015, poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/35/2015 Rady Gminy Chynów z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Widok, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów, przyjętym Uchwałą Nr IV/32/2015 Rady Gminy Chynów z dnia 21 kwietnia 2015r., 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 fragment wsi Widok w gminie Chynów.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

§ 4. 1. W planie określa się:

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

- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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 na każdej działce budowlanej,
- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – oznacza linię, której nie może przekroczyć zabudowa, z wyjątkiem schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości nie większej niż 1 m oraz balkonów, przy czym linia ta nie dotyczy altan śmietnikowych, ogrodowych i obiektów dla ochrony nieruchomości o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m²;
- 3) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 6) **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,
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 6,

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) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) wymiary (w metrach),

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3, mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU Rozdział 1.

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

§ 7. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, poprzez ustalenie linii rozgraniczających te tereny, określone na rysunku planu.

§ 8. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**,
- 4) teren usług sportu i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/ZP**,
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **Ws**,
- 6) teren produkcji rolnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**,
- 7) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których odległości od linii rozgraniczających określają wymiary, wskazane na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- 4) od strony przestrzeni ogólnodostępnych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 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 w formie tablic i banerów reklamowych na całym obszarze objętym planem,

- 6) dopuszczenie tablic i banerów reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
- 7) umieszczanie tablic i banerów reklamowych oraz szyldów na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

3. Ustalenia pkt. 6 - 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, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 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. 1. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie i nadbudowie 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. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, określonych w Dziale III, pod warunkiem, że:

- 1) powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, lub
- 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, minimalną maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną wielkość działki budowlanej, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały,
- 2) linie zabudowy, wg rysunku planu;
- 3) inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, oraz przedsięwzięć, które służą ochronie środowiska;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które:
 - a) służą ochronie środowiska;
 - b) są inwestycjami celu publicznego, w szczególności przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury i komunikacji;
- 3) wszelkie ewentualne ponadnormatywne oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko musi zamykać się w granicach działki budowlanej przedsięwzięcia, w szczególności dotyczy to hałasu, wibracji, promieniowania, emisji gazów, pyłów i odorów oraz innego zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

- 4) nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem tereny MN należy traktować jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, tereny MN/U jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej”, tereny RM jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 16. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych i ścieków na grunty sąsiednie,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 3) zakaz prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 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 70° do 110°.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. 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) istniejące, modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na całym terenie objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenu, w szczególności: 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.

§ 19. 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.

§ 20. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) dopuszcza się 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, na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług oraz zabudowy zagrodowej, z zakazem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na tereny położone poza działką budowlaną;
- 4) 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.

§ 21. 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 z zakresu ochrony środowiska;
- 4) dopuszcza się wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

§ 22. 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.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 2) ustala się, że teren będzie docelowo zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną.
- 3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
- 4) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym odnawialne źródła energii, m.in.: pompy ciepła, panele słoneczne, paleniska na biomasę i biogaz, piece na ekogroszek.

§ 24. 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) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- 4) ustala się, że projekty zagospodarowania działek i projekty ulic będą 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

§ 28. 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.

§ 29. 1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

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 muszą być zakończone placem do zawracania .

§ 30. 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 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

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

3. Na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 32. 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) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;
 - b) zielen osiedlowa i inna zielen urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

§ 33. 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 900 m²,
- 3) procent zabudowy terenu - nie więcej niż 25%,
- 4) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 34. 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 10,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

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

§ 36. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MN/U** 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, rekreacji, opieki społecznej i zdrowia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m²,
- 3) procent zabudowy - nie więcej niż 30%,
- 5) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 3. Tereny zabudowy zagrodowej.

§ 39. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.

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

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

§ 41. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **RM** plan ustala:

- 1) wielkość siedliska - nie mniej niż 3000 m²,
- 2) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 42. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **RM** plan ustala:

- 1) wysokość budynków:
 - a) dla budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do jednej kondygnacji, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 12,0 m.
- 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - b) dla budynków gospodarczych, przechowalni i garaży – nakaz stosowania dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°;
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 5. Teren usług sportu i zieleni urządzonej

§ 43. Plan wyznacza teren usług sportu i zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **US/ZP**.

§ 44. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonych symbolem **US/ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu, rekreacji, obsługi ruchu turystycznego;
 - b) zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi oświaty, gastronomii, handlu, kultu religijnego, jako funkcje uzupełniające w stosunku do funkcji podstawowej.

§ 45. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **US/ZP** plan ustala:

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,3 i nie mniej niż 0,01;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 1300 m²;
- 3) procent zabudowy terenu - nie więcej niż 10%;
- 4) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 70%.

§ 46. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenu oznaczonego symbolem **US/ZP** plan ustala:

- 1) wysokość budynków – nie więcej niż jedna kondygnacja, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynku 11 m,
- 2) kształtu dachów nie określa się.

Rozdział 6. Teren wód powierzchniowych śródlądowych

§ 47. Plan wyznacza tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ws**.

§ 48. Tereny o symbolu **Ws** przeznaczone są na otwarte wody śródlądowe – do zachowania i ochrony.

§ 49. Na terenach **Ws** dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód.

Rozdział 3. Teren produkcji rolnej

§ 50. Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, w tym tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

§ 51. Na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje zakaz zabudowy i utwardzania gruntu.

Rozdział 4. Tereny dróg

§ 52. 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 obszaru objętego planem
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
1	1KDZ	zbiorcza	3,6 m
2	2KDZ	zbiorcza	3,0 m
3	3KDD	dojazdowa	3 m
4	4KDD	dojazdowa	2,5 m
5	5KDW	wewnętrzna	8 m
6	6KDW	wewnętrzna	8 m

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

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

§ 54. 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.

§ 55. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

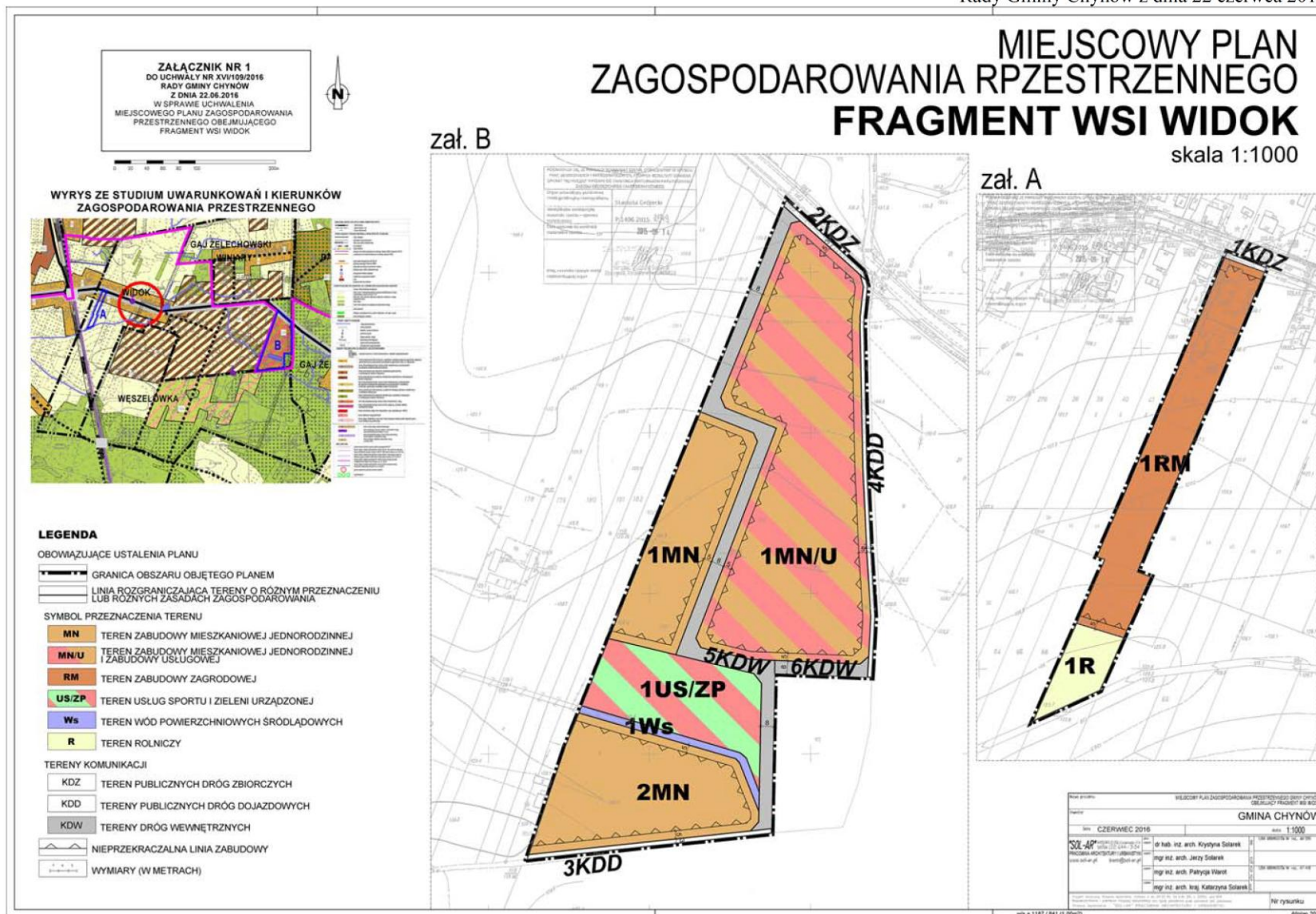
§ 56. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także publikacji na oficjalnej na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chynowie.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/109/2016
Rady Gminy Chynów z dnia 22 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/109/2016
Rady Gminy Chynów
z dnia 22 czerwca 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 z późn. zm.) **Rada Gminy Chynów rozstrzyga, co następuje:**
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów dla fragmentu wsi Widok, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2016r. do 15.05.2016r., **wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Chynów.**

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/109/2016
Rady Gminy Chynów
z dnia 22 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), 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 obszaru wsi Widok obejmują w szczególności sprawy:

- dróg gminnych;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną.

§ 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, ustawą Prawo ochrony środowiska, o finansach publicznych 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. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.), 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 części wsi Widok, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 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 oraz ciągów pieszo - jezdnych) 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. z 2015 r. poz. 139), 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. z 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz