



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 sierpnia 2016 r.

Poz. 7397

UCHWAŁA NR XVI/110/2016 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 22 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar część wsi Barcice Drwalewskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXV/185/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar część wsi Barcice Drwalewskie, 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:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie odnoszą się do terenu objętego planem.

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

- 1) **dominancie wysokościowej** - należy przez to rozumieć budynek, budowlę lub część budynku, budowli, zlokalizowane w miejscu wskazanym na rysunku planu, które mogą mieć wysokość większą niż wysokość maksymalna dla całego terenu, jednak nie większą niż określa plan w ustaleniach szczegółowych w § 44,
- 2) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczony jest nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku,
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy wysuniętych schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1m, a także balkonów;
- 5) **przestrzeniach ogólnodostępnych** –należy przez to rozumieć przestrzenie dostępne dla wszystkich, w szczególności wskazane w planie drogi publiczne,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnione liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 8) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji,
- 9) **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,

- 10) **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,
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 8.

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 różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) linie zabudowy, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) wymiary (w metrach),
- 6) szpalery drzew – projektowane,
- 7) dominanty wysokościowe,
- 8) istniejące rowy do zachowania,

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 4) tereny usług kultury i handlu, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK/UH**,
- 5) tereny usług kultury i zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK/ZP**,
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 7) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,

- 8) tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 9) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- 10) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 11) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 12) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 13) tereny placu publicznego, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPP**.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, których odległości od linii rozgraniczających określają wymiary, wskazane na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni 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, banerów reklamowych i 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. 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, 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) powstały 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 i 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.**Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów
oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

§ 15. 1. Przez część obszaru objętego planem przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 220kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. W odległości po 25 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

Rozdział 4.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.****§ 16.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Ustala się ochronę kapliczki z 1 połowy XX w., oznaczonej na rysunku planu poprzez jej zachowanie, rewaloryzację i ucytelnienie oraz zakaz rozbudowy i nadbudowy.
- 2) Dopuszcza się wyłącznie prace konserwatorskie oraz rewaloryzację kapliczki, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 17. 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 MR jako tereny zabudowy zagrodowej.
- 5) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6m dla linii 220 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron drzew).

§ 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 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 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową; skanalizowanie terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

2. Dla systemu infrastruktury technicznej 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.

§ 21. 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.

§ 22. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem;
- 2) dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków;

- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni przydomowych na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług, z zakazem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na tereny położone poza działką budowlaną;
- 4) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, przy czym ustala się przyłączenie do sieci gminnej niezwłocznie po ich zrealizowaniu.

§ 23. 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;

§ 24. 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.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

§ 26. 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,
- 5) Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu.

§ 27. 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.

§ 28. 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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji.

§ 29. 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.

§ 30. 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.

§ 31. 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 .

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany,
- 2) dla usług – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,

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

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.

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

§ 34. 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) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

§ 35. 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) 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. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

§ 36. 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 11,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się, dla garaży i innych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° lub dachów jednospadowych.
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 37. Plan wyznacza tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.

§ 38. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MR** plan ustala:

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

§ 39. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MR** plan ustala:

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

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 40. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MR** 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 5° do 45°;
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu;
- 4) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

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

§ 42. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - b) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

§ 43. 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) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 900 m²;
- 3) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%.

2. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

§ 44. 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 11,0 m, przy czym na terenie 4MN/U na działce 132/12, w narożniku dróg: 2KDZ i 5KDD dopuszcza się realizację zabudowy o wysokości do 12,5 m,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, dopuszcza się dla garaży i innych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° lub dachów jednospadowych,
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 5.

Teren usług kultury i handlu

§ 49. Plan wyznacza teren usług kultury i handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem UK/UH.

§ 50. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonych symbolem UK/UH plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, gastronomii, handlu, rekreacji, obsługi ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi biur, administracji i usług bytowych, jako funkcje uzupełniające w stosunku do funkcji podstawowej.

§ 51. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem UK/UH plan ustala:

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,7 i nie mniej niż 0,01
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 800 m²,
- 3) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 40%.

§ 52. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenu oznaczonego symbolem UK/UH plan ustala:

- 1) wysokość budynków – nie więcej niż trzy kondygnacje przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11 m,
- 2) kształt dachów dowolny.

Rozdział 5.

Teren usług kultury i zieleni parkowej

§ 53. Plan wyznacza teren usług kultury i zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK/ZP**.

§ 54. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonych symbolem **UK/ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi kultury, 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.

§ 55. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **UK/ZP** plan ustala:

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

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

- 1) wysokość budynków – nie więcej niż jedna kondygnacja przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynku 11 m,
- 2) kształt dachów dowolny

Rozdział 6.

Tereny zieleni parkowej

§ 57. Plan wyznacza tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 58. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, sportu, rekreacji w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych.

§ 59. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP** plan ustala:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,0,
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 3000 m²,
- 3) procent zabudowy terenu - 0%,
- 4) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 80%.

§ 60. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **ZP** plan ustala zakaz zabudowy kubaturowej i możliwość realizacji urządzeń oraz budowli ogrodowych i sportowych.

Rozdział 3.

Tereny produkcji rolnej i tereny lasów.

§ 61. Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, w tym tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, a także tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

§ 62. 1. Na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.

2. Na terenach lasów obowiązuje zakaz zabudowy i utwardzania terenu.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** dopuszcza się dolesianie gruntów.

Rozdział 5.
Rozdział 5. Tereny dróg i placów.

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

pt	Symbol	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	1KDZ	zbiorcza	15 m
2	2KDZ	zbiorcza	minimum 15 m
3	3KDL	lokalna	15 m
4	4KDL	lokalna	4 m
5	5KDD	dojazdowa	10 m
6	6KDD	dojazdowa	10 m
7	7KDD	dojazdowa	10 m
8	8KDD	dojazdowa	10 m
9	9KDD	dojazdowa	10 m
10	10KDD	dojazdowa	10 m
11	11KDD	dojazdowa	10 m
12	12KDW	wewnętrzna	8 m
13	13KDW	wewnętrzna	8 m
14	14KDW	wewnętrzna	10 m
15	15KDW	wewnętrzna	10 m
16	16KDW	wewnętrzna	10 m
17	17KDW	wewnętrzna	10 m
28	1KPP	plac publiczny	-

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE.

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

§ 65. 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.

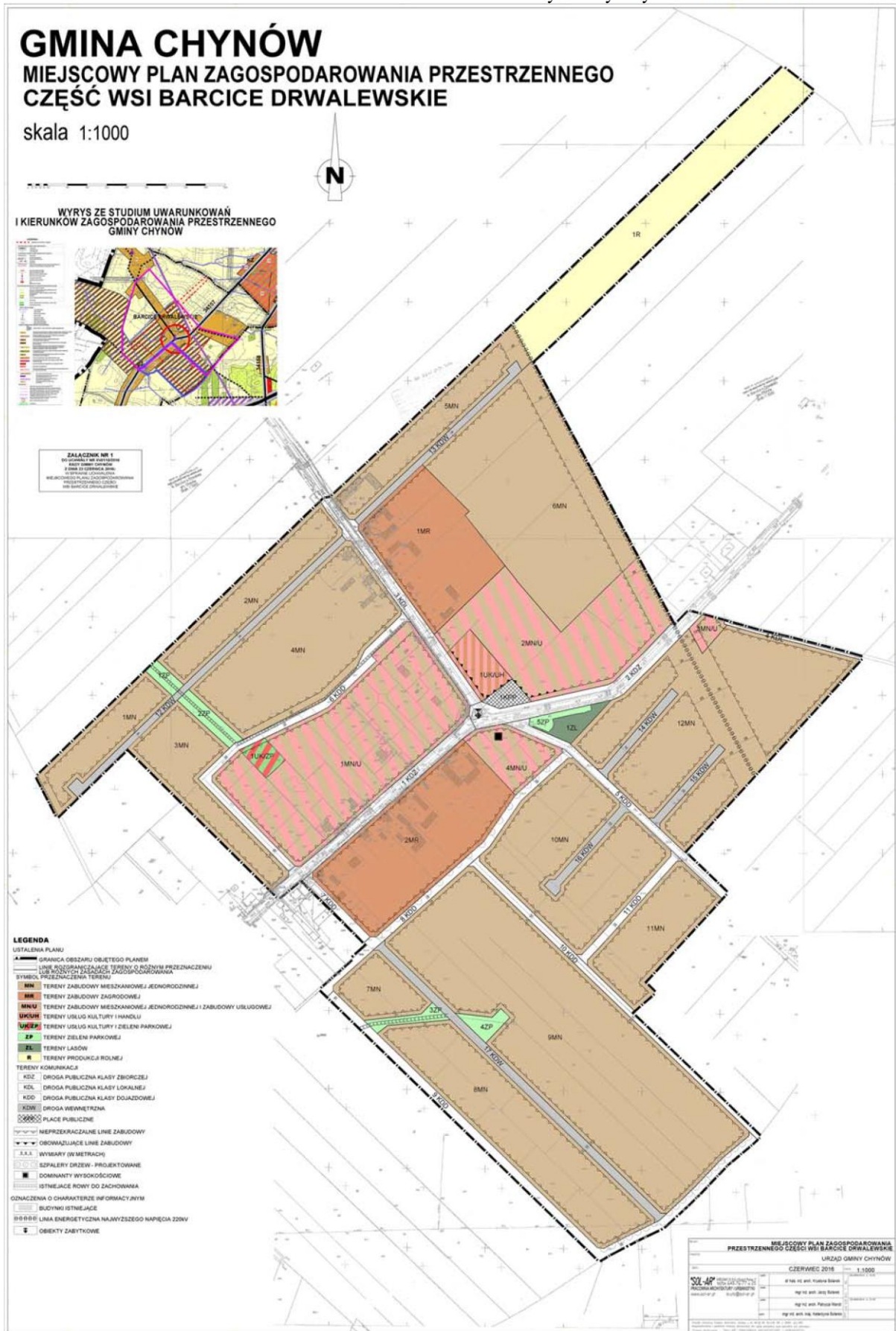
§ 66. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Barcice Drwalewskie, przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/219/2010 Rady Gminy Chynów z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Barcice Drwalewskie.

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

§ 68. 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/110/2016
Rady Gminy Chynów z dnia 22 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/110/2016
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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) **Rada Gminy Chynów rozstrzyga, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmującego obszar wsi Barcice Drwalewskie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.04.2016 r. do 15.05.2016 r. **wpłynęły cztery uwagi, z których wszystkie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Chynów.**

Przewodniczący Rady Gminy:
Stanisław Mróz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/110/2016
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 części wsi Barcice Drwalewskie 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 lokalnych i dojazdowych oraz placów, 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 postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art.3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – Dz. U. 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 Barcice Drwalewskie, 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