



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 03 listopada 2022 r.

Poz. 11193

UCHWAŁA NR XXXIX/282/2022 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 20 października 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice - Obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXI/153/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice oraz uchwały Nr XXVIII/198/2021 z dnia 28 września 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/153/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice, oraz uchwały Nr XXX/212/2021 z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/153/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice, oraz uchwały Nr XXXVIII/276/2022 z dnia 29 września 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/153/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów (Uchwała nr XIV/75/2008 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 roku z późn. zm.) Rada Gminy Chynów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice- Obszar I, zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan dla fragmentów miejscowości Sułkowice i Nowe Grobice - Obszar I, o powierzchni ok. 28 ha położony jest w północnej części gminy Chynów.

2. Granice dla fragmentów miejscowości Sułkowice i Nowe Grobice– Obszar I stanowią:

- 1) dla fragmentu miejscowości Nowe Grobice są zgodne z granicami ewidencyjnymi działek: 83/1 i 83/2;
- 2) dla fragmentów miejscowości Sułkowice:

- a) pierwszego fragmentu położonego poniżej ulicy Kolejowej - granica planu jest zgodna z granicami ewidencyjnymi działki nr ew. 126/1;

- b) drugiego fragmentu położonego poniżej ulicy Kolejowej- od wschodu granica planu przebiega zgodnie z rysunkiem planu i dalej zgodnie ze wschodnią granicą działki nr ew. 128/2, dalej południową granicę planu stanowi północna granica działek nr ew. 152 i na fragmencie 153/5, następnie zachodnią granicę planu stanowi zachodnia granica działek nr ew. 136, 137, 135 i dalej zachodnia granica działki drogi nr ew. 138 (ul. Różanej), następnie północną granicę planu stanowi południowa granica działki drogi nr ew. 125 (ul. Kolejowa) i dalej zachodnią, południową i wschodnią granicą działki 131/2 i dalej ponownie południową granicą działki drogi nr ew. 125 (ul. Kolejowa),
- c) położonego powyżej ulicy Kolejowej- granica planu jest zgodna z granicami ewidencyjnymi działek nr ew. 174/21, 174/23, 174/34, 174/40, 174/39,
- d) położonego na zachód i wschód od ulicy Ogrodowej- północną granicę planu stanowi północna granica działki nr ew. 216, następnie granica planu przecina działkę drogi nr ew. 204/2 (ul. Ogrodową) i przebiega wschodnią granicą działki drogi nr ew. 204/2 ul. Ogrodowej, następnie północną granicą działki nr ew. 177/2, i dalej zachodnią granicą działki nr ew. 173 (linia kolejowa Nr 8) a następnie zgodnie z rysunkiem planu i dalej ponownie zachodnią granicą działki nr ew. 173 (linia kolejowa Nr 8), a następnie południową granicą działki nr ew. 187/13, 187/12, 187/11, 188/2, dalej zgodnie z rysunkiem planu i następnie południową granicą działki nr ew. 188/1, następnie granica planu przecina działkę drogi nr ew. 204/2 (ul. Ogrodową), i dalej biegnie zachodnią stroną działki drogi nr ew. 204/2 (ul. Ogrodowa), a następnie południową stroną działki nr ew. 225/6, i dalej zgodnie z rysunkiem planu,
- e) położonego na zachód od ulicy Dolnej- granica planu jest zgodna z granicami ewidencyjnymi działki nr ew. 245/2.

3) Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

4) Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
- 5) Dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

2. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu mają charakter obowiązujący.

3. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi,
 - e) wymiarowanie w metrach,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV,
 - g) strefa kontrolowana od istniejących gazociągów średniego ciśnienia,
 - h) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego symbolem,
 - i) przeznaczenie terenu – określone numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;

- 2) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych;
 - a) granica terenu zamkniętego,
 - b) granica strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego;
- 3) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 4) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów (Uchwała nr XIV/75/2008 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2. W planie nie określa się:

- 1) Obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) Terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa- ze względu na brak takich terenów i obszarów w obszarze planu.

§ 5. 1. **Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:**

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący fragmentów miejscowości Sułkowice i Nowe Grobice – Obszar I, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chynów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu przyporządkowane przeznaczeniu podstawowemu, uzupełniające i niezbędne do jego realizacji i funkcjonowania;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 10) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Z wyłączeniem usług tj.: warsztaty samochodowe, bazy transportowe, stolarnie, stacje paliw płynnych i tankowania samochodów na gaz.
- 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu

detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.

14) **budynek mieszkalno- usługowy/ usługowo- mieszkalny** (w terenie oznaczonym symbolem MN/U i U/MN) – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie jednego lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali użytkowych o dowolnej powierzchni całkowitej.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
U/MN	Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R	Teren rolniczy,
KDGp	Teren komunikacji- teren części drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego,
KDZ	Teren komunikacji- teren drogi publicznej, klasy zbiorczej,
KDZ/p	Tereny komunikacji- tereny części dróg publicznych, klasy zbiorczej,
KDD	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,
KDD/p	Teren komunikacji- teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej,
KDW	Teren komunikacji, teren drogi wewnętrznej,

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku, gdy nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3.0m;

- 4) Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 10. 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

§ 11. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się zakaz przekształcania układu hydrograficznego w sposób mogący powodować odprowadzanie wód powierzchniowych na obszar kolejowy (znajdujący się poza granicami planu).
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 12. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej została wyznaczona i ustalona w Dziale II.
- 2) Ustala się zagospodarowanie obszaru biologicznie czynnego jako terenu zieleni urządzonej.

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a tereny MN/U, zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 15. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej, którą należy lokalizować wokół budynków i miejsc parkingowych.

3. W przypadku lokalizowania drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. 1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonej specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: 63-67/8 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ewidencji lub będące pod ochroną konserwatorską (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami) i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18. 1. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia DN 63, 90, 160 (3.0m) zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

4. Określa się granicę strefy ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego zgodnie z rysunkiem planu (10m od granicy terenów kolejowych, ale nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru).

5. W strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego oraz w sąsiedztwie obszaru kolejowego uwzględnia się ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

6. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie obszaru kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych i odpowiedniego usytuowania budynków na działce, stosowania stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz projektowania rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MN w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego należy lokalizować budynki gospodarcze i garaże.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem R ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Obsługa komunikacyjna z istniejących dróg znajdujących się w granicy oraz poza granicą planu: z drogi powiatowej klasy zbiorczej nr DP 1652W (ul. Kolejowej,), której poszerzenie znajduje się w granicy planu i oznaczone jest symbolem 1KDZ/p- 4KDZ/p oraz na dalszym odcinku (ul. Ogrodowa) oznaczona symbolem 1KDZ, 5KDZ/p, 6KDZp, a także z dróg gminnych:
 - a) (ul. Różana) oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) (ul. Dolna) oznaczona symbolem 1KDDp,
 - c) drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDD oraz projektowanych dróg gminnych 3KDD i 4KDD;
- 2) Uzupełnienie układu dróg publicznych stanowi droga wewnętrzna- projektowana 1KDW, oraz drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:
 - a) 10,0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,
 - b) 8,0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,
 - c) 6,0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek.
- 4) Na drodze wewnętrznej należy wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0 m x 20.0 m;
- 5) Do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) Parametry dróg, w tym ich szerokości w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście od § 35 do § 40.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych/ciężarowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenów w liczbie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) Na każde 30 miejsc postojowych przy obiektach usługowych przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Droga powiatowa nr DP 1652W (ul. Ogrodowa, ul. Kolejowa) relacji Chynów- Sułkowice- Grobice poprzez węzeł komunikacyjny zlokalizowany w miejscowości Sułkowice łączy się z drogą krajową DK50 (ul. Grójecka) relacji Sochaczew - Grójec- Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki, która częściowo znajduje się w granicy planu i oznaczona jest symbolem 1KDGP.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących w granicy planu (Ø90, Ø100, Ø110, Ø160) oraz poza granicą planu sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci rozdzielczej- Ø80 mm, (przewody Ø40) zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej w granicy planu (Ø160, Ø200, Ø250, Ø300) oraz poza granicą planu i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej- magistrala- Ø160 mm, przewody- Ø100 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø50mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) W granicach planu brak jest sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych- Ø200mm;
- 6) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 7) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego- ustala się nakaz redukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 8) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na obszar kolejowy oraz zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 22. Zaopatrzenie w energię:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 24. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) W granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia DN 63, 90, 160;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø 110, Ø160) oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- 32mm;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) W celu zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Gospodarka odpadami:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;

- 2) Magazynowania odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego magazynowania odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku.

§ 27. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) Powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28. Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 11.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- § 29.** 1) dla terenu o symbolu MN, MN/U, U/MN – w wysokości 20%,
2) dla pozostałych terenów 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN- 7MN
Powierzchnia		22,5 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	
		a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w §5 ust 1 pkt. 13 w bryle budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, b) Przez teren o symbolu 2MN, 5MN, i 6MN przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Nasadzenia drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, c) W granicach terenu 2MN i 3MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-67/8, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, wskazana na rysunku planu i oznaczona numerem 63-67/8, zasady ochrony określa § 16, d) W terenie 4MN znajduje się strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 18;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od 19,5m do 39,5m od zachodniej granicy planu w terenie 5MN, - 6,0m od linii rozgraniczających dróg 2KDD, 1KDW, - 8,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 1KDDp, - 10,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDZ/p, 2KDZ/p, 3KDZ/p, 1KDZ, 5KDZ/p, 6KDZ/p oraz od strony obszaru kolejowego, - w terenie 1MN od 7,5m do 11,0m od drogi znajdującej się poza granicą planu (droga wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym).
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy - 0,4, - min. intensywność zabudowy - 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6,0m, - maksymalna wysokość budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy - 4,5m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokości frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDZ, 1KDZ/p, 2KDZ/p, 3KDZ/p, 5KDZ/p, 6KDZ/p, 1KDD, 2KDD, 1KDD/p, 1KDW.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową - minimum 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażach.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1MN/U
Powierzchnia		0,3 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Usługi oświaty oraz usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 12 niniejszej uchwały.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku mieszkalno-usługowego zgodnie z §5 ust.1 pkt.14,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m- od strony drogi powiatowej nr DP1652 (ul. Kolejowa) oznaczonej symbolem 2KDZ/p, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- do 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - min. intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, i budynków mieszkalno-usługowych– 12,0m, - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych– 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1200m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej (nr DP 1652- ul. Kolejowa), której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 2KDZ/p, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Pozostałe zgodnie z §19.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1U/MN
Powierzchnia		0,7 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Usługi handlu (o powierzchni sprzedaży do 1000m ²) oraz usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 12 niniejszej uchwały.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowo-mieszkalnego zgodnie z §5 ust.1 pkt.14, b) przez teren o symbolu 1U/MN przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Nasadzenia drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, c) W terenie 1U/MN znajduje się strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 18;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 12,0m - od strony drogi znaczonej symbolem 4KDZ/p, - 20,0m - od strony osi skrajnego toru, - Zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 55%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej- co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.2, - min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, i budynków usługowo- mieszkalnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m, - budynków gospodarczych i garaży- 6,0m,
d)	Geometria dachów	- Dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1000m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	18,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami 4KDZ/p, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Pozostałe zgodnie z §19.

§ 33.

Oznaczenie terenu		2U/MN
Powierzchnia		1,7 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 12 niniejszej uchwały.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) możliwość lokalizacji na działce budowlanej budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowo-mieszkalnego zgodnie z §5 ust.1 pkt.14, b) W terenie 2U/MN znajduje się strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 18;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 12,0m - od strony drogi znaczonej symbolem 3KDD, - 6,0m - od strony drogi znaczonej symbolem 4KDD, - Zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy - 0,6, - min. intensywność zabudowy - 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 15,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, i budynków usługowo-mieszkalnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 12,0m, - budynków gospodarczych i garaży- 6,0m,
d)	Geometria dachów	- Dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1500m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	18,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Pozostałe zgodnie z §19.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		0,08ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, takich jak: - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia ochrony środowiska, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Czarnej.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDGp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego; (droga krajowa Nr 50- ul. Grójecka)
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu, teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp., c) Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu zgodnie z § 18, d) Działka drogi znajduje się częściowo w granicy terenu zamkniętego- linii kolejowej nr 8, zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, §18.
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość w granicy planu zmienna od 0,0m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej – klasy zbiorczej; (droga powiatowa nr DP 1652- ul. Ogrodowa)
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu, teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KDZ/p- 6KDZ/p
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych – klasy zbiorczej; (droga powiatowa nr DP 1652- ul. Ogrodowa i ul. Kolejowa) a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu

	Przeznaczenie uzupełniające	drogowego w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, c) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. d) przez teren o symbolu 3KDZ/p przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu zgodnie z § 18.
2)	szerokość w liniach rozgraniczających	a) 1KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 3,0m do 4,5m (całkowita planowana szerokość drogi od 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu; b) 2KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 3,0m do 3,5m (całkowita planowana szerokość drogi od 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu; c) 3KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 2,5m do 3,5m (całkowita planowana szerokość drogi od 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu; d) 4KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 1,5m do 2,0m (całkowita planowana szerokość drogi od 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu; e) 5KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 2,0m do 3,5m (całkowita planowana szerokość drogi od 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu; f) 6KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu 3,0m (całkowita planowana szerokość drogi od 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KDD- 4KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej;
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe; b) zieleni,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) przez tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 4KDD przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu zgodnie z § 18. b) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, c) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu, teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp., d) W granicach terenu 1KDD występuje zabytek archeologiczny nr

		ew. AZP 63-67/8, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, wskazana na rysunku planu i oznaczona numerem 63-67/8, zasady ochrony określa § 16.
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	a) 1KDD - Szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 5,0m do 6,5m (całkowita planowana szerokość drogi 10,0m) z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; b) 2KDD- Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 15,0m z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; c) 3KDD- Szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 8,0m z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; d) 4KDD- Szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15,0m z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KDD/p
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) przez teren o symbolu 1KDD/p przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu zgodnie z § 18, b) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, c) ustala się stosowanie narożnych ścieżek linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, d) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	szerokość w liniach rozgraniczających	1KDD/p- Szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, 2,0m (całkowita planowana szerokość drogi 10,0m) zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej;
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe; b) zieleni,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- W granicach terenu 1KDW występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-67/8, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, wskazana na rysunku planu i oznaczona

		numerem 63-67/8, zasady ochrony określa § 16.
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	- 1KDW- Szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, 10,0m z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13.**Przepisy końcowe**

§ 41. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc:

- 1) Uchwała Rady Gminy Chynów nr XXXI/222/06 z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości: Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Wola Chynowska i Edwardów oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie fragmentu obszaru miejscowości Nowe Grobice,
- 2) Uchwała Rady Gminy Chynów nr XIII/80/2012 z dnia 20 marca 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Edwardów, Sułkowice i Drwalew,
- 3) Uchwała Rady Gminy Chynów nr XXXII/229/2014 z dnia 18 września 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi: Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Wola Chynowska, Edwardów i Nowe Grobice,
- 4) Uchwała Rady Gminy Chynów nr XL/263/2018 z dnia 27 września 2018r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Nowe Grobice,
- 5) Uchwała Rady Gminy Chynów nr X/70/2019 z dnia 24 września 2019r. zmieniająca Uchwałę nr XIII/80/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 20 marca 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego części wsi Edwardów, Sułkowice i Drwalew.

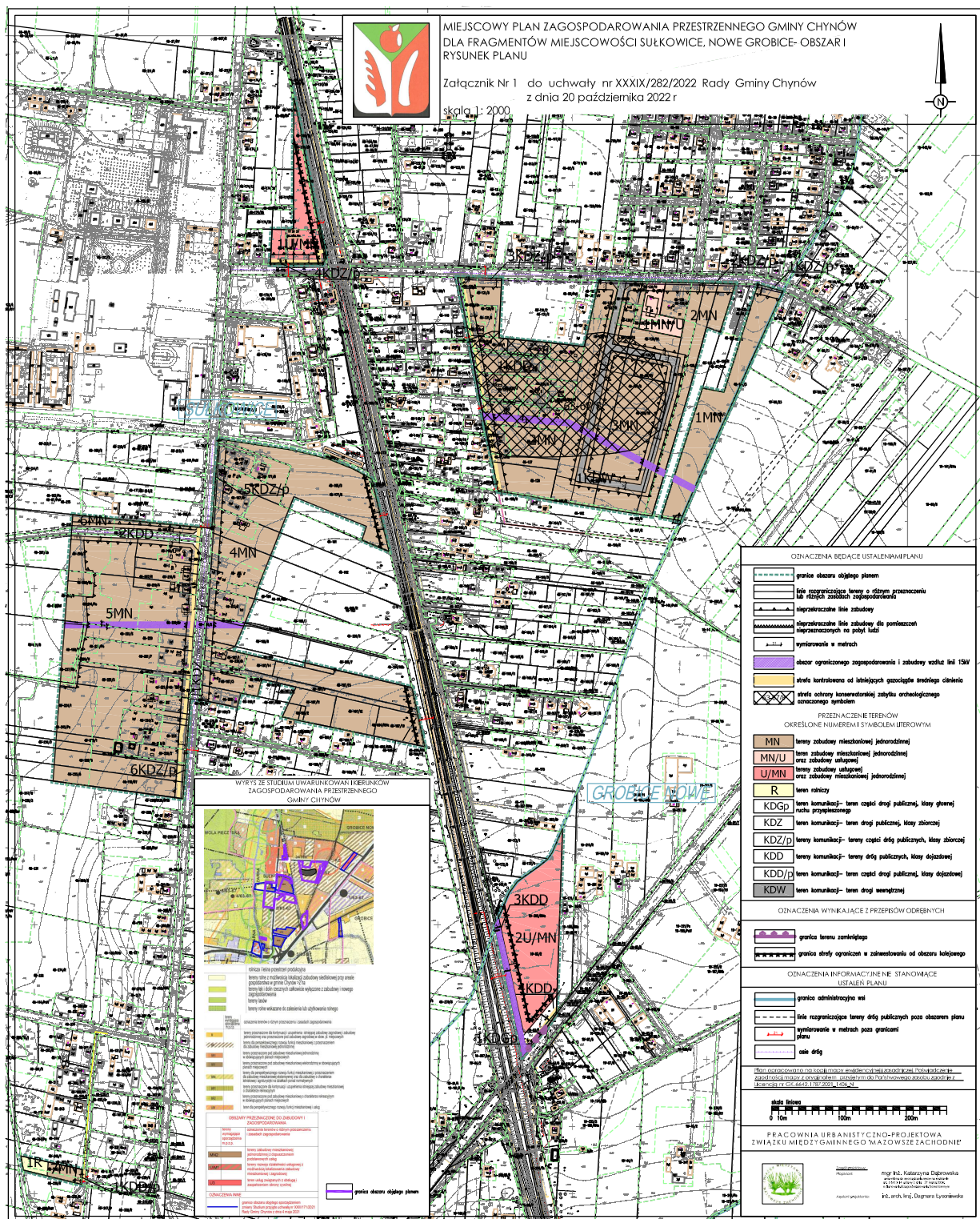
§ 42. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

§ 44. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Chynów.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/282/2022

Rady Gminy Chynów

z dnia 20 października 2022 r.

**LISTA UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CHYNÓW DLA FRAGMENTÓW MIEJSCOWOŚCI SUŁKOWICE, NOWE GROBICE – OBSZAR I.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXXIX/282/2022 z dnia 20 października 2022r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	19.09.2022	Ochrona Danych Osobowych	Wnoszę uwagę: "o usunięcie drogi wewnętrznej 2KDW z projektu miejscowego planu, ponieważ działka, której jestem właścicielem ma zapewniony bezpośredni dojazd z drogi powiatowej (ul. Ogrodowa)."	Działka nr 224/1 w miejscowości Sułkowice	Projekt miejscowego planu zakłada: - tereny MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - tereny 2KDW – tereny drogi wewnętrznej.	+	-	+	-	Uwaga uwzględniona.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice – Obszar I wyłożony był do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Chynów w/w projekcie miejscowego planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/282/2022

Rady Gminy Chynów

z dnia 20 października 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów dla fragmentów miejscowości Sułkowice, Nowe Grobice – Obszar I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1634 z późn. zm.).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/282/2022

Rady Gminy Chynów

z dnia 20 października 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę