



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 2 października 2023 r.

Poz. 10850

UCHWAŁA NR LI/360/2023 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 22 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Chynów i Edwardów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXX/210/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Chynów i Edwardów, 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 obejmujący fragmenty miejscowości Chynów i Edwardów, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Chynów i Edwardów położone w centralnej części gminy Chynów, o łącznej powierzchni ok. 12,05 ha.

2. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek położonych w miejscowości Chynów o nr ew. 331, 330, 564, 565, 566, 703, 886, 1057, 1058, 1059 i 1163 oraz działek położonych w miejscowości Edwardów o nr ew. 1/1 i 1/2 oraz 114/3 i 115/3 w gminie Chynów.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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 wykonany na mapie zasadniczej i ewidencyjnej 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, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
 - f) strefa kontrolowana od gazociągu DN 200,
 - g) napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu,
 - h) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr AZP 64-67/9,
 - i) przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym.
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu;
- 3) 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.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak takich obszarów w granicach planu;
- 2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym 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 granicach planu;

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmujący fragmenty miejscowości Chynów i Edwardów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 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) **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 budynków tj. schody, balkony, tarasy, słupy, wykusze, okapy, pilastry na maksymalną odległość 1,5m;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (po 4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;

10) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli.

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 numerem oraz symbolem 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. W planie miejscowym zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
R	tereny rolnicze;
WS	teren wód powierzchniowych (kanały) i urządzeń wodnych;
WR	tereny urządzeń wodnych - rowy;
KDD	tereny komunikacji – tereny drogi publicznej, tereny części drogi klasy dojazdowej

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne: od strony dróg publicznych, lasów znajdujących się poza granicami planu, terenów WS, terenu WR oraz od osi gazociągu DN 200 i zostały zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w budynkach, bez możliwości dalszej rozbudowy budynków poza tę linię (nie dotyczy docieplenia budynków),
 - b) nadbudowy budynków z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 3) Dopuszcza się lokalizację w terenie MN zabudowy ze ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych przy granicy działki budowlanej lub z przybliżeniem 1,5m od tej granicy;
- 4) Ustala się kolorystykę pokrycia dachów: w odcieniach czerni, brązu, zieleni, czerwieni;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach określone są w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 10. 1. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy terenu 3P/U, w którym dopuszcza się przetwarzanie odpadów z energetycznego spalania paliw (popiołów) w procesie produkcji betonu.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1P/U- 3P/U dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. Zakaz przetwarzania odpadów komunalnych.

6. Zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

7. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego tj. urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego

§ 12. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć, których użytkowanie nie spowoduje przekroczenia poziomów substancji w powietrzu na poziomie wyższym niż dopuszczalne zarówno podczas rozruchu, likwidacji jak i normalnej pracy instalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 14. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 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 jednorodzinną”, 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 terenach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm i przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 15. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń, poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

Rozdział 5.

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

§ 16. 1. Na terenie objętym planem występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr AZP 64-67/9, zlokalizowanego poza granicami planu. Strefa ochrony w odległości 50m dla stanowiska archeologicznego o nr AZP 64-67/9 została wskazana na rysunku planu.

2. Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

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

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R, WS i WR ustala się zakaz zabudowy budynkami.

2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

4. W strefie kontrolowanej gazociągu DN200 (po 15,0m od osi gazociągu DN200) zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych, w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

5. Na terenie występowania urządzeń wodnych, przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi obszaru planu z istniejących dróg;
- 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga znajdująca się poza granicami planu (dawna droga krajowa nr 50 - ul. Główna) i droga przylegająca do obszaru planu, której poszerzenie o symbolach 1KDD i 2KDD znajduje się w obszarze planu;
- 3) Drogi publiczne klasy dojazdowej i klasy zbiorczej położone poza granicami planu stanowią lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą klasy Gp (droga krajowa nr 50 - nowa obwodnica Chynowa);

- 4) Układ dróg publicznych mogą uzupełnić drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 5) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości min. 10,0 m;
- 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0 m x 20,0 m;
- 7) Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w § 35 niniejszej uchwały;

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów.

- 1) Ustala się:
 - a) dla samochodów osobowych min. 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej budynków usługowo - biurowych,
 - b) dla samochodów osobowych dla magazynów - min. 2 miejsca postojowe na 10000m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla samochodów osobowych dla obiektów produkcyjnych – min. 1 miejsce postojowe na 5 pracowników,
 - d) dla samochodów ciężarowych min. 1 miejsce postojowe na 5000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu;
- 2) Ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla parkingów powyżej 10 miejsc postojowych w terenach produkcyjnych i magazynowych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej (Ø160 mm) i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych Ø40 mm;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb produkcji z indywidualnych ujęć;
- 5) Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji Ø160 mm;
- 3) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 4) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z odprowadzeniem do gruntu lub zbiorników odparowujących z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 7) Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych lub kanałów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;

- 8) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych;

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego;
- 2) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu została wskazana strefa kontrolowana od gazociągu DN 200 (po 15,0m od osi gazociągu);
- 3) Wszelkie działania w sąsiedztwie gazociągu oraz strefie kontrolowanej powinny być zgodne z ww. przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 26. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 27. Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 11.

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

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla:

- 1) terenów o symbolach P/U i MN opłatę w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1P/U, 2P/U
Powierzchnia		ok. 4,09 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. a) Usługi z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki w tym zakwaterowania zbiorowego, rekreacji, wymiaru sprawiedliwości oraz innych do nich podobnych. b) Usługi handlu o pow. sprzedaży do 1000m²
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki techniczne, garażowe i inne obiekty związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktury technicznej i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 20,0 m od linii rozgraniczającej ul. Główniej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 15,0 m od linii rozgraniczającej teren 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 5,0 m od linii rozgraniczającej teren 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 50%; - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0; - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy – 14,0 m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie lub dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	- 35,0 m
c)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem
b)	Parkingi	Potrzeby parkingowe zgodnie z § 19 ust. 2.

§ 30.

Oznaczenie terenu		3P/U
Powierzchnia		ok. 5,85 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. a) Usługi z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki w tym zakwaterowania zbiorowego, rekreacji, wymiaru sprawiedliwości oraz innych do nich podobnych. b) Usługi handlu o pow. sprzedaży do 2000m².
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki techniczne, garażowe i inne obiekty związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV- do przebudowy i zmiany przebiegu; b) przez teren o symbolu 3P/U przebiega sieć gazowa DN 200, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną znajdującą się poza granicami planu (dawna droga krajowa nr 50), zgodnie z rysunkiem planu - 12,0 m od granicy lasu zlokalizowanego na działkach sąsiednich zgodnie z rysunkiem planu; - 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 3WR, zgodnie z rysunkiem planu; - 4,0 m od linii rozgraniczającej teren 1WR, zgodnie z rysunkiem planu - 15,0 m od osi gazociągu DN200, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 60%; - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 10%; - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0; - minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	40,0 m w tym: - dla budynków – max. 25,0 m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie lub dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
3)	Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2500 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	Minimalne fronty działek	35,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 30°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi przylegającej do granicy planu ul. Głównej (dawna droga krajowa nr 50)
b)	Parkingi	Potrzeby parkingowe zgodnie z § 19 ust. 2.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1MN
Powierzchnia		ok. 0,65 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej; b) w granicach terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o nr AZP 64-67/9; zasady ochrony zgodnie z § 16.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 25,0 m od linii rozgraniczającej teren IWS, zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0 m od linii rozgraniczających tereny lasów znajdujących się na działkach sąsiednich graniczących z terenem planu, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej - min. 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy- 0,01.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0 m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 12,0 m; - budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0 m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0 m
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 terenu z drogi powiatowej.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych na lokal mieszkalny dla samochodu osobowego na własnej działce. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1R, 2R
Powierzchnia		ok. 1,1 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy budynkami, b) w terenie 1R przebiega istniejąca linia elektroenergetyczna 15kV wskazana do przebudowy i zmiany przebiegu; c) w terenie 1R przebiega linia elektroenergetyczna 15kV, dla której wyznaczono obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy definiowany w § 5 ust. 1 pkt 9.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych (kanały) i urządzeń wodnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1WR – 3WR
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny urządzeń wodnych - rowy.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej;
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDD, 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny drogi publicznej, tereny części drogi klasy dojazdowej;
	Przeznaczenie uzupełniające	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość w liniach rozgraniczających	1KDD - część drogi w granicach planu o szerokości 2,0 m; zgodnie z rysunkiem planu, 2KDD – część drogi w granicach planu o szerokości 5,0 m; zgodnie z rysunkiem planu. Docelowa szerokość drogi dojazdowej w liniach rozgraniczających – 10,0 m
2)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 36. W obszarze niniejszego planu traci moc :

- 1) Uchwała Nr VII/41/2019 Rady Gminy Chynów z dnia 16 kwietnia 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Drwalew, Chynów, Wola Chynowska, gmina Chynów etap I;
- 2) Uchwała Nr XIII/80/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 20 marca 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Edwardów, Sułkowice i Drwalew;
- 3) Uchwała Nr X/70/2019 Rady Gminy Chynów z dnia 24 września 2019r. zmieniająca Uchwałę nr XIII/80/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 20 marca 2012r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Edwardów, Sułkowice i Drwalew;
- 4) Uchwała Nr XXXI/222/06 Rady Gminy Chynów 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,
- 5) Uchwała Nr XXXII/229/2014 Rady Gminy Chynów 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.

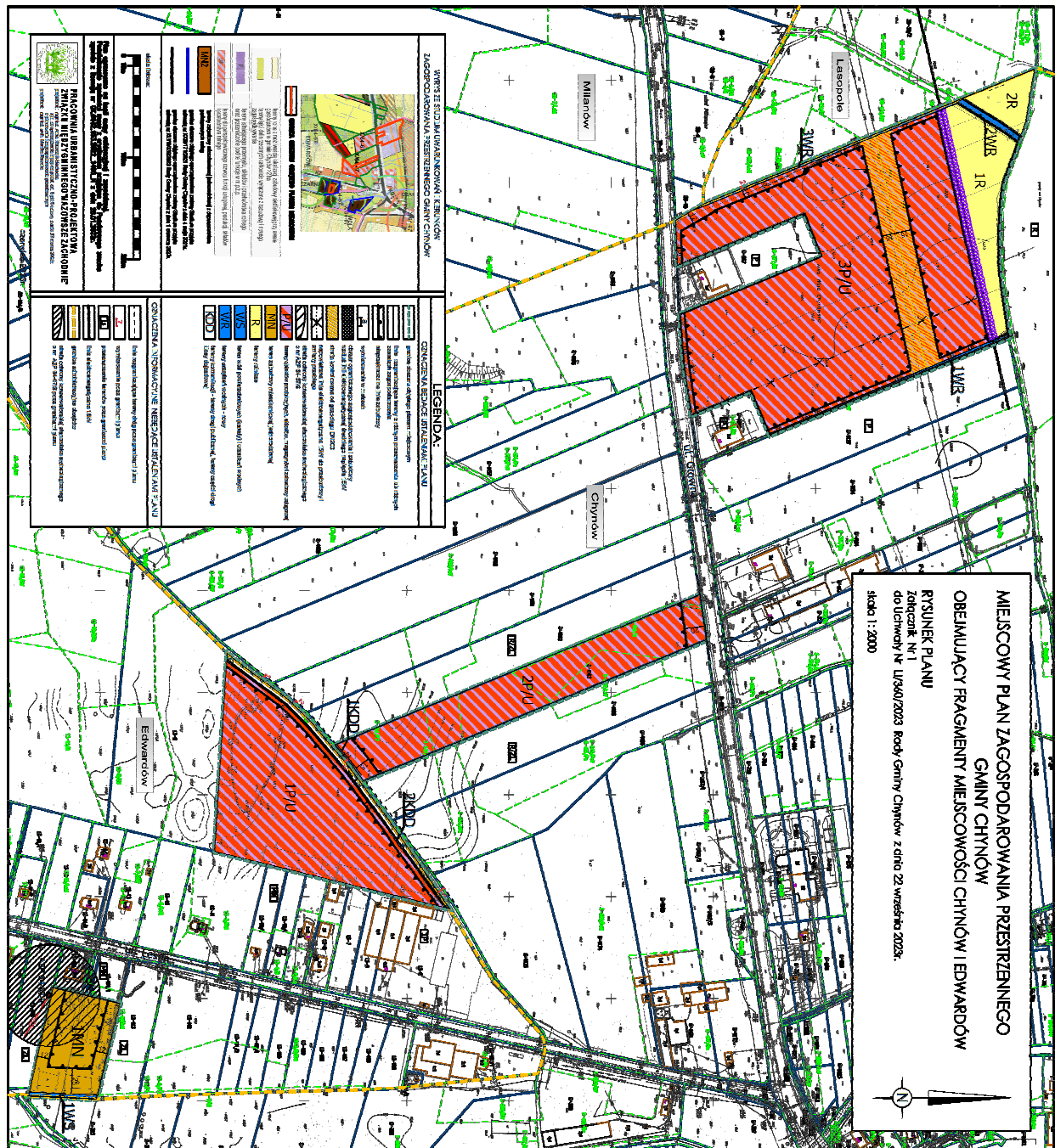
§ 37. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

§ 39. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Chynowie.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/360/2023

Rady Gminy Chynów

z dnia 22 września 2023 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 OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI CHYNÓW I EDWARDÓW**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zm. studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr LI/360/2023 z dnia 22 września 2023r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Chynów i Edwardów wyłożony był do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, nie zgłoszono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/360/2023

Rady Gminy Chynów

z dnia 22 września 2023 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 2023r. poz. 977 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującym fragmenty miejscowości Chynów i Edwardów, 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 2022r. poz. 2556 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 2023r. poz. 1270 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 537), 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 LI/360/2023

Rady Gminy Chynów

z dnia 22 września 2023 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