



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 17 października 2023 r.

Poz. 11418

UCHWAŁA NR LII/372/2023 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 5 października 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Sułkowice - Obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) i Uchwały Nr XXXV/250/2022 Rady Gminy Chynów z dnia 7 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów dla fragmentów miejscowości Sułkowice oraz Uchwały Nr XLII/296/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXV/250/2022 Rady Gminy Chynów z dnia 7 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów dla fragmentów miejscowości Sułkowice, 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 Sułkowice - Obszar I, zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmujący fragmenty miejscowości Sułkowice, o powierzchni ok. 8,36 ha położony jest w północnej części gminy Chynów.

2. Granice planu stanowią:

- 1) dla pierwszego fragmentu położonego powyżej ul. Ogrodowej (droga powiatowa nr DP1651W) granice są zgodne z granicami ewidencyjnymi działek: 271, 270/7,
- 2) dla drugiego fragmentu położonego pomiędzy ul. Ogrodową (droga powiatowa nr DP1651W) a ul. Grójecką (droga krajowa nr 50), granice są zgodne z granicami ewidencyjnymi działki nr 288/2,
- 3) dla trzeciego fragmentu położonego poniżej ul. Grójeckiej (droga krajowa nr 50), północna, wschodnia i zachodnia granica jest zgodna z granicą ewidencyjną działki nr 286/2, południowa granica zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dla czwartego fragmentu położonego poniżej ul. Grójeckiej (droga krajowa nr 50) granice są zgodne z granicami ewidencyjnymi działki nr 280/2.

3. Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik (graficzny) nr 1 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) wymiarowanie w metrach,
 - e) strefa kontrolowana od istniejących gazociągów,
 - f) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2. W planie nie określa się:

- 1) Obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) Obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) 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;
- 4) Ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzenia audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty miejscowości Sułkowice - 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) **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 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. 1. W planie zostały wyznaczone tereny o następującej klasie przeznaczenia:

<i>symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
MN-UH-UL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych
UH-P	teren usług handlu lub produkcji
UH-UL-P	tereny usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji
WR	teren rowu
KDZ	tereny drogi zbiorczej.

2. W ramach przeznaczenia terenów o symbolu MN-UH-UL, UH-P, UH-UL-P dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji, w tym miejsc do parkowania, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych związanych z budynkami, utwardzenia działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno - użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będą tereny usług handlu lub produkcji;
- 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) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynków tj.: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3,0 m.

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:

- a) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) przedsięwzięć realizowanych na terenach 1UH-UL-P - 2UH-UL-P mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- c) przedsięwzięć realizowanych na terenach 1UH-P mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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) 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 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-UH-UL zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone 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.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 16. 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 6.

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

§ 17. 1. W strefie kontrolowanej od gazociągu średniego ciśnienia DN 110 oraz wysokiego ciśnienia DN 200 zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu średniego ciśnienia DN 110 oraz wysokiego ciśnienia DN 200, który znajduje się poza granicą planu (po 15,0 m od osi gazociągu).

3. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

4. Dla terenu oznaczonego symbolem WR, ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) Obsługa komunikacyjna z istniejących dróg znajdujących się w granicy oraz poza granicą planu:
 - a) z drogi powiatowej klasy zbiorczej nr DP 1651W (ul. Ogrodowa), oznaczonej w planie symbolem 1KDZ - 3KDZ,
 - b) z drogi serwisowej drogi krajowej nr 50, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu.
- 2) Ustala się, że do obsługi terenu 1UH-P można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10,0 m;
- 3) Ustala się do obsługi pozostałych 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 § 34.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla handlu – 1 miejsce na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla biur – 1 miejsce na 200,0 m² powierzchni użytkowej biura,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług - 1 miejsce na każde 1000m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż dwa na obiekt,
 - d) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny - dopuszcza się bilansowanie z miejscami w garażach;
- 2) Dla samochodów ciężarowych 1 miejsce postojowe na 2000m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu, z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych;

- 3) 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;
- 4) 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 1651W (ul. Ogrodowa) relacji Chynów - Pieczęyska poprzez węzeł komunikacyjny zlokalizowany w miejscowości Sułkowice łączy się z drogą krajową DK50 (ul. Grójecka) relacji Sochaczew - Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 19. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących w granicy planu (Ø110 mm, Ø63 mm) oraz poza granicą planu sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci rozdzielczej - Ø80 mm, (przewody Ø40 mm) zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) 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.

§ 20. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków do istniejącej w granicy planu (Ø90 mm) oraz poza granicą planu i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej - magistrała - Ø160 mm, przewody - Ø100 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø50 mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) W granicach planu brak jest sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych - Ø200 mm;
- 7) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 8) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa wodnego - ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 21. Zaopatrzenie w energię:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 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, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 23. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) W granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia DN 110;
- 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 znajdującego się poza granicą planu (po 15,0 m 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 w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø110 mm) oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci - 32mm;
- 5) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24. 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.

§ 25. Gospodarka odpadami:

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

§ 26. 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 tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 27. 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 10.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu**

- § 28.** 1) Dla terenu o symbolu MN-UH-UL, UH-P, UH-UL-P – w wysokości 20%;
2) Dla pozostałych terenów 0%.

Rozdział 11.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 12.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania****§ 29.**

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1MN- UH-UL
Powierzchnia		0,33 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług handlu lub usług rzemieślniczych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0 m - od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 50 (ul. Grójecka) znajdującej się poza granicą planu zgodnie z rysunkiem planu, - 4,0 m od strony rowu oznaczonego symbolem 1WR.
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 – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych – 12,0 m; - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
2)	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 szerokości frontu działki	20,0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego	90°± 20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu: drogi serwisowej drogi krajowej Nr 50, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Zgodnie z § 18 ust. 2.

§ 30.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1UH-P
Powierzchnia		7,3 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług handlu lub produkcji
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	a) PEW – teren elektrowni wiatrowej, b) PR – teren przemysłu portowego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W sąsiedztwie terenu opracowania 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.
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 14,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolami 1KDZ, 2KDZ, - 12,0 m od terenów lasów znajdujących się poza granicą planu, - 6,0 m od drogi znajdującej się poza granicą planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 65%; - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15%; - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5; - minimalna intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	25,0 m
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	30,0 m
c)	Kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej nr DP1651W (ul. Ogrodowa) oznaczonej symbolami 1KDZ, 2KDZ.
b)	Parkingi	Zgodnie z § 18 ust. 2.

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1UH-UL-P
Powierzchnia		0,19 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	a) PE – teren produkcji energii, b) PR – teren przemysłu portowego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 50 (ul. Grójecka) znajdującej się poza granicą planu zgodnie z rysunkiem planu, - 8,0 m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 3KDZ.

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 65%; - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 15%; - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5; - minimalna intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	25,0 m
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, jedno, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	30,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu: drogi serwisowej drogi krajowej Nr 50 oraz z drogi powiatowej nr DP1651W (ul. Ogrodowa) oznaczonej symbolem 3KDZ, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Zgodnie z § 18 ust. 2.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		2UH-UL-P
Powierzchnia		0,27 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji
2)	Klasa przeznaczenia wykluczonego	a) PE – teren produkcji energii, b) PR – teren przemysłu portowego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej nr 50 (ul. Grójecka) znajdującej się poza granicą planu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 65%; - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 20%; - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5; - minimalna intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	25,0 m
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	30,0 m

c)	Kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego	$90^{\circ} \pm 30^{\circ}$
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu: drogi serwisowej drogi krajowej Nr 50 oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Zgodnie z § 18 ust. 2.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1WR
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rowu
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) urządzenia wodne, b) przejścia przejazdu, c) infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - utrzymanie istniejącego rowu z zakazem jego zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem, - zakaz zabudowy budynkami.

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDZ - 3KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny drogi zbiorczej (droga powiatowa nr DP 1651W- ul. Ogrodowa)
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) przez teren o symbolu 1KDZ, 3KDZ przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu zgodnie z § 23.
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a) 1KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 6,0 m do 7,0 m (całkowita planowana szerokość drogi 20,0 m) zgodnie z rysunkiem planu, b) 2KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu 7,0 m (całkowita planowana szerokość drogi 20,0 m) zgodnie z rysunkiem planu; c) 3KDZ - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach plan 6,0 m (całkowita planowana szerokość drogi 20,0 m) zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 13.**Przepisy końcowe**

§ 35. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc:

- 1) Uchwała Rady Gminy Chynów nr XXXI/222/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r. 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 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,

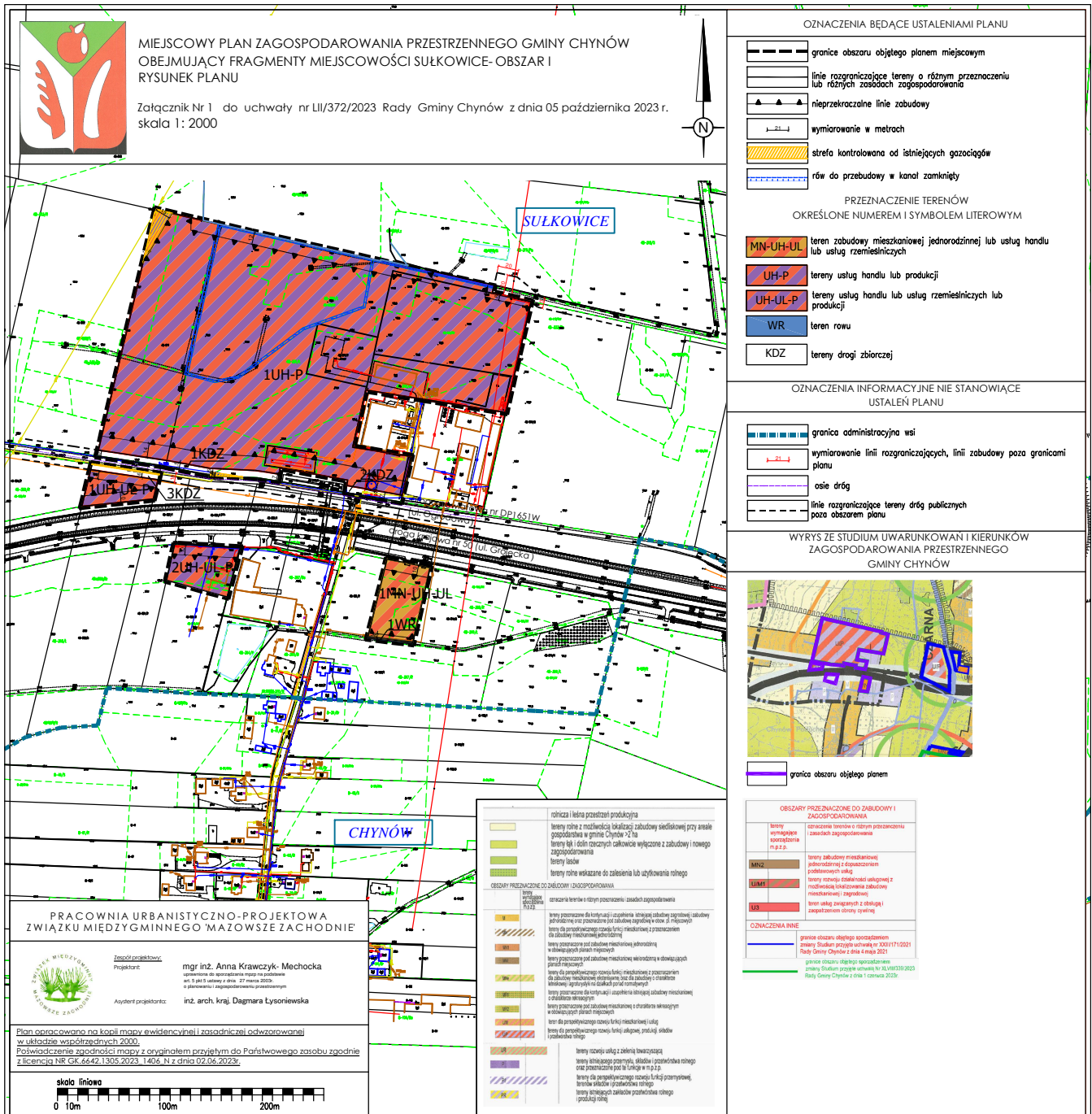
§ 36. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/372/2023

Rady Gminy Chynów

z dnia 5 października 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 SUŁKOWICE – 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 LII/372/2023 z dnia 5 października 2023 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Sułkowice – 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, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/372/2023

Rady Gminy Chynów

z dnia 5 października 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującym fragmenty miejscowości Sułkowice – 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 2022 r. 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 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. 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 2023 r. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 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 LII/372/2023

Rady Gminy Chynów

z dnia 5 października 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