

**UCHWAŁA NR XXIII/171/2021
RADY GMINY CHYNÓW**

z dnia 4 maja 2021r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Chynów, dla terenów położonych w obrębach Wola Chynowska,
Sułkowice, Grobice Nowe, Budy Sułkowskie, Chynów, Drwalew, Biowet Drwalew, PGR
Drwalew, Grobice i Edwardów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 12 ust. 1, art. 27, art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741) oraz w związku z Uchwałą Nr XIV/106/2020 Rady Gminy Chynów z dnia 28 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów, dla terenów położonych w obrębach Wola Chynowska, Sułkowice, Grobice Nowe, Budy Sułkowskie, Chynów, Drwalew, Biowet Drwalew, PGR Drwalew, Grobice i Edwardów.

§ 1.

1. Uchwała się zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów, przyjętego Uchwałą Nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008r. zmienionego:

Uchwałą Nr IV/26/11 Rady Gminy Chynów z dnia 29 marca 2011r.

Uchwałą Nr XIX/139/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 19 lutego 2013r.

Uchwałą Nr XXI/153/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 13 czerwca 2013r.

Uchwałą Nr IV/32/2015 Rady Gminy Chynów z dnia 21 kwietnia 2015r.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) ujednolicony tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) ujednolicony rysunek Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego - stanowiący załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) Dane przestrzenne Studium - stanowiące załącznik nr 4.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jest jednym z instrumentów planowania przestrzennego wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego w gminie i ramy do późniejszego przeznaczenia terenów do pełnienia określonych funkcji.

Obecnie w Gminie obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów zatwierdzone Uchwałą Nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008r. zmienione:

Uchwałą Nr IV/26/11 Rady Gminy Chynów z dnia 29 marca 2011r.

Uchwałą Nr XIX/139/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 19 lutego 2013r.

Uchwałą Nr XXI/153/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 13 czerwca 2013r.

Uchwałą Nr IV/32/2015 Rady Gminy Chynów z dnia 21 kwietnia 2015r.

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów została opracowana na podstawie:

- art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r., poz. 713 z późn. zm.);
- art. 12 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r., poz. 741);
- Uchwały Nr XIV/106/2020 Rady Gminy Chynów z dnia 28 lutego 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów, dla terenów położonych w obrębach Wola Chynowska, Sułkowice, Grobice Nowe, Budy Sułkowskie, Chynów, Drwalew, Biowet Drwalew, PGR Drwalew, Grobice i Edwardów.

Prace dotyczące przedmiotowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021r., poz. 741), w szczególności art.11.

W celu uaktualnienia kierunków zagospodarowania fragmentów obszarów Gminy Chynów, gmina przystąpiła do jego zmiany. Celem zmiany Studium jest wprowadzenie nowych kierunków zagospodarowania oraz korekta granic obszarów zgodnie z obecnymi uwarunkowaniami i zapotrzebowaniem.

Sporządzenie i uchwalenie przedmiotowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Wola Chynowska, Sułkowice, Grobice Nowe, Budy Sułkowskie, Chynów, Drwalew, Biowet Drwalew, PGR Drwalew, Grobice i Edwardów ma na celu podniesienie atrakcyjności terenów gminnych oraz aktywizacji obszarów wiejskich, poprzez wyznaczenie nowych stref dla lokalizacji działalności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania Studium zachowując jej jawność.

- 1) Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Chynowie, w Biuletynie Informacji Publicznej i w prasie („Jabłonka”) dnia 11 marca 2020r. W terminie 21 dni od ukazania się obwieszczenia zbierano wnioski do Studium.
- 2) Projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 lutego 2021r. do 15 marca 2021r. Termin składania uwag do wyłożonego projektu zmiany Studium został ustalony do dnia 9 kwietnia 2021r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie („Jabłonka”) z dnia 10 lutego 2021r., na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Chynowie, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy.

- 3) Przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 1 marca 2021r., dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany Studium.

W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów wpłynęły trzy uwagi.

Dwie uwagi zostały w całości nieuwzględnione. Jedna uwaga została uwzględniona częściowo.

Projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do uzgodnień i opinii dla instytucji wskazanych w rozdzielniku. Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień i opinii projekt zmiany studium został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po wcześniejszym ogłoszeniu o terminie wyłożenia i terminie składania uwag do projektu zmiany studium. W trakcie wyłożenia projektu zmiany studium wpłynęły trzy uwagi. W związku ze sposobem rozstrzygnięcia uwag nie wystąpiła konieczność ponawiania czynności w procedurze formalno – prawnej i było możliwe skierowanie projektu zmiany studium do uchwalenia przez Radę Gminy Chynów.

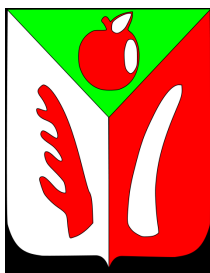
Podjęcie przez Radę Gminy Chynów uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów, kończy procedurę sporządzania zmiany Studium. Procedura planistyczna sporządzania niniejszej zmiany Studium została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany Studium spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

ZAŁ. NR 2 DO UCHWAŁY NR IV/32/2015 RADY
GMINY CHYNÓW Z DNIA 21 KWIETNIA 2015 r.

FORMA UJEDNOLICONA KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ZAŁĄCZNIKA
DO UCHWAŁY NR XXXIII/234/2014 RADY GMINY CHYNÓW
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2014 R.
Z WYRÓŻNIENIEM ZMIAN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW Z AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



NA ZLECENIE WÓJTA GMINY CHYNÓW OPRACOWANO:

„SOL - AR” arch. Jerzy Solarek

PRACOWNIA ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
PROJEKTY NADZORY WYKONAWSTWO
02-816 Warszawa ul. Rajskich Ptaków 17
tel/fax 022643-76-77, biuro@sol-ar.pl

Z E S P Ó Ł P R O J E K T O W Y

główny projektant:
dr inż. arch. Krystyna Solarek

zagospodarowanie przestrzenne:
mgr inż. arch. Jerzy Solarek
mgr inż. arch. Patrycja Warot
mgr Karina Stańczak

inżynieria i komunikacja:
mgr inż. Tomasz Churski
mgr inż. Adam Skrajny

ochrona środowiska:
mgr inż. Aleksandra Zacharjasiewicz
mgr inż. Fedoruk Anna

Warszawa – kwiecień 2015 r.

Zmiany wprowadzone w/w uchwałą wyróżniono czcionką koloru czerwonego.

Zespół opracowujący studium:



**PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Główny projektant:

mgr inż. Anna Krawczyk- Mechocka

uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

Aleksandra Miastowska

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

SPIS TREŚCI

WSTĘP - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OKREŚLONE W STRATEGII ROZWOJU GMINY CHYNÓW	str. 3 4
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	str. 4 5
2. KIERUNKI I WKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	str. 11 13 str. 11 13
2.1. <i>OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA</i>	str. 11 13
2.2. <i>STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZIELENI I REKREACJI</i>	str. 16 18
2.3. <i>OBSZARY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA</i>	str. 17 19
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	str. 17 20
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	str. 20 23
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	str. 28 33
5.1. <i>SYSTEM TRANSPORTU DROGOWEGO I TRANSPORTU PUBLICZNEGO</i>	str. 28 33
5.2. <i>SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</i>	str. 29 34
6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH	str. 34 36
7. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str. 32 37
8. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M ²	str. 32 37
9. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIARZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str. 33 38
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	str. 34 39
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	str. 34 39
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI	str. 35 40
13. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF ICH OCHRONY	str. 35 40

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSTĘP - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,
OKREŚLONE W STRATEGII ROZWOJU GMINY CHYNÓW

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy jest zobowiązana – w myśl art. 9 ust. 1 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm. Dz.U z 2020 poz. 293 z póź. zm) – podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Realizując powyższą dyspozycję Rada Gminy Chynów Uchwałą Nr XXXI/221/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r., zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów oraz:

- Uchwała Nr XXX/180/09 Rady Gminy Chynów z dnia 14 grudnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, dla terenów położonych w obrębie Martynów.

- Uchwała Nr XIII/75/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 20 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, dla terenów położonych w części obrębu Hipolitowa.

- Uchwały Nr XV/105/2012 z dnia 10 sierpnia 2012r. oraz uchwała nr XXI/153/2013 z dnia 13 czerwca 2013 r. zmieniona uchwałą Nr XXXIII/233/2014 z dnia 27 października 2014 r Rady Gminy Chynów.

- Uchwały Nr XXI/153/2013 z dnia 13 czerwca 2013 r. zmienionej uchwałą Nr XXXIII/233/2014 z dnia 27 września 2014 r.

- Uchwałą Nr XIV/106/2020 Rady Gminy Chynów z dnia 28 lutego 2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, dla terenów położonych w obrębach Wola Chynowska, Sułkowice, Grobice Nowe, Budy Sułkowskie, Chynów, Drwalew, Biowet Drwalew, PGR Drwalew, Grobice i Edwardów.

W ramach prac nad Studium opracowano część I - "Uwarunkowania rozwoju", na podstawie, której przygotowano niniejszą część - "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

Główną podstawą do określenia długofalowych kierunków rozwoju gminy, w tym jej potrzeb i możliwości, jest „~~Lokalna s~~Strategia rozwoju gminy Chynów ~~na lata 2016-2024~~”, przyjęta uchwałą Rady Gminy Chynów ~~nr X/57/07 z dnia 11.09.2007 r~~ ~~Nr XVII/117/2016 z dnia 26 lipca 2016r.~~, spójna ze „Strategią Rozwoju Lokalnego Powiatu Grójeckiego na lata 2004 — 2016 ~~2018- 2023~~”, przyjętą Uchwałą Nr XVIII/153/2004 Rady Powiatu Grójeckiego z dn. 20.VII.2004 oraz ze „Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego ~~do 2030 roku~~”, zatwierdzoną Uchwałą ~~Nr 3/04 Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 31.01.2004~~ ~~28 października 2013r.~~ Zgodnie z lokalną strategią rozwoju cele rozwoju gminy są następujące:

NADRZĘDNY CEL STRATEGICZNY:

Poprawa życia mieszkańców i zrównoważony rozwój gminy

Na osiągnięcie tego celu składa się wiele czynników, wśród których znajdują się takie, które należą do kompetencji gminy i wobec tego stanowią cele strategiczne jej rozwoju:

CELE STRATEGICZNE:

Cel strategiczny 1:

Rozwój ~~usług publicznych~~ ~~infrastruktury publicznej i usług publicznej sfery społecznej~~

Cel strategiczny 2:

~~Poprawa jakości usług komunalnych świadczonych przez gminę~~ ~~Modernizacja i restrukturyzacja rolnictwa~~

Cel strategiczny 3:

~~Modernizacja i restrukturyzacja rolnictwa~~ ~~Rozwój przedsiębiorczości~~

Cel strategiczny 4:

~~Rozwój przedsiębiorczości~~ ~~Ochrona środowiska naturalnego~~

Cel strategiczny 5:

~~Ochrona środowiska naturalnego~~ **Rozwój turystyki i rekreacji**

Cel strategiczny 6: Rozwój turystyki i rekreacji

Każdemu z celów strategicznych przypisano po kilka celów operacyjnych, które składają się na osiągnięcie celu strategicznego. Cele operacyjne podzielone są na działania (programy), które pozwolą podjąć szczegółowe zadania.

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju gminy Chynów, a także wymienionych celów i priorytetowych kierunków rozwoju, zawartych w ~~lokalnej~~ strategii rozwoju, przyjmuje się niżej określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- Zachowuje się i wzmacnia wszystkie zbadane i potwierdzone powiązania z otoczeniem: ekologiczne, komunikacyjne, funkcjonalne i infrastrukturalne.
- W celu prawidłowego kształtowanie sieci osadniczej dla nowych zespołów zabudowy określa się granice pomiędzy terenami otwartymi (wyłączonymi spod zabudowy lub z istotnymi ograniczeniami dla zabudowy) i zagospodarowania a zurbanizowanymi.
- Planowana struktura przestrzenna gminy zachowuje wyważone relacje między powierzchniami przeznaczanymi pod zabudowę mieszkaniową oraz terenami miejsc pracy o funkcji usług, produkcji i składów, a także rekreacji.
- Przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o dużych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych lub terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności oraz ochronę terenów użytkowanych rolniczo (pól, sadów i łąk), w tym ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem, mogącym prowadzić do ich degradacji.
- Uznaje się za konieczne ograniczenie zjawiska rozpraszania się zabudowy - zarówno mieszkaniowej i rekreacyjnej na atrakcyjnych krajobrazowo terenach gminy, jak i usługowo - produkcyjnej przy ważnych trasach komunikacyjnych, poprzez wyznaczenie miejsc i warunków nowych inwestycji.
- Tworzy się hierarchiczną sieć ośrodków handlowo – usługowych, w których najsilniejszą pozycję będą zajmowały ośrodki wiejskie o charakterze lokalnym -

Chynów i Drwalew.

- Przewiduje się, że zaludnienie gminy wynikające z przyrostu naturalnego będzie równe lub niższe od stanu istniejącego, jednak przy prognozowaniu rozwoju uwzględniono trendy deglomeracyjne aglomeracji Warszawy.
- Wyznacza się nowe tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy, kierując się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, stopniem zainteresowania inwestowaniem, jak i priorytetem wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.
- Wyznacza się tereny, dla których wskazane jest kontynuowanie, uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy.
- Wyznacza się tereny, dla których wskazane jest, przede wszystkim, realizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, z możliwościami dalszych przekształceń, wskazanymi w rysunku studium.
- Wyznacza się tereny przeznaczone dla realizacji nowych inwestycji w gminie, konkurencyjnych w stosunku do gmin sąsiednich, z zakresu mieszkalnictwa, rekreacji, drobnej wytwórczości, składów i zakładów produkcyjnych.
- Wskazuje się tereny głównych przestrzeni o charakterze publicznym i koncentracji funkcji usługowych o charakterze lokalnym w celu podniesienia standardów zamieszkania na terenie gminy i równomiernego dostępu do usług.
- W związku z niedoborem we wsiach sklepów z podstawowymi artykułami spożywczymi i przemysłowymi, wskazuje się konieczność wprowadzania w m.p.z.p. elastycznych zapisów dotyczących możliwości realizacji usług podstawowych na terenach zabudowy wiejskiej.
- Wyznacza się obszary przewidziane do zabudowy i zagospodarowania, wyodrębiając je według ustaleń dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania, według tabeli zamieszczonej w pkt.2.1.
- Przewiduje się utrwalenie cech poszczególnych (głównych dla gminy) trzech stref funkcjonalnych z zachowaniem charakteru ich zagospodarowania, tj.: strefę rozwoju osadnictwa, strefę rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz strefę aktywizacji zainwestowania pod funkcje gospodarki pozarolniczej. W strukturze użytkowania gruntów wyodrębia się ponadto istotną dla rozdzielenia w wym. stref funkcjonalnych i dla właściwego funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy strefę lasów, łąk, dolin rzecznych i innych terenów cennych przyrodniczo. Poniżej zamieszczono charakterystykę poszczególnych stref:

- o Strefa rozwoju osadnictwa – wyodrębniona ze względu na relatywnie niską przydatność gruntów dla rolnictwa, dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą oraz planowany kierunek rozwoju przestrzennego zainwestowania gminy. Strefa ta zlokalizowana jest głównie na północ i na wschód od aktualnego przebiegu drogi krajowej nr 50, ale też przy niektórych drogach powiatowych. W jej skład wchodzi m.in. sołectwa objęte planami zagospodarowania przestrzennego, sankcjonującymi zasady rozwoju mieszkalnictwa oraz odpowiednich funkcji obsługujących. Istniejące, a także nowe, możliwe do zrealizowania, powiązania komunikacyjne tego obszaru z Warszawą oraz zasoby terenów przygotowanych pod budownictwo mieszkaniowe i usługi, stanowią winny podstawę dla formułowania oferty inwestycyjnej gminy. Aktualne trendy na rynku nieruchomości oraz liczba i rodzaj wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy potwierdzają zasadność założenia o rozwoju takiego profilu funkcjonalnego tej części gminy.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- wyznaczenie terenów dla kontynuacji, uzupełniania oraz podwyższania standardów istniejącej zabudowy, a także terenów dla nowej zabudowy, przy zachowaniu walorów krajobrazowych miejsca;
- wskazanie terenów dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej – zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej wzdłuż dróg i w ośrodkach wiejskich i zabudowy o funkcji mieszkalnej - mieszkaniowo – usługowej;
- **wyznaczenie terenów przeznaczony pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług obsługujących obszar;**
- **wyznaczenie terenów rozwoju działalności usługowej z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.**
- zakaz sytuowania uciążliwych i terenochłonnych obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych i transportowych;
- w strefach przeznaczonych dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej ukształtowanie prawidłowej siatki ulicznej w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie rozwoju osadnictwa to obszary oznaczone (wg punktu 3) symbolami: • M • MN • MN1 • **MN2** • MW • U

- U/M • U/M1

Najważniejsze obszary dla zabudowy o charakterze strefy rozwoju osadnictwa to przede wszystkim wsie: Chynów, Drwalew, Sułkowice, Grobice i Nowe Grobice, Wola Pieczyńska, a także, w mniejszym stopniu: Barcice, Budziszyn - Gliczyn, Widok - Węszelówka - Gaj Żelechowski, Jakubowizna, Janów, oraz kilka mniejszych terenów.

- Strefa rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej – wyodrębniona ze względu na utrwalone kierunki towarowej produkcji rolnej (głównie sadownictwo), wskazana do wsparcia w kierunku poprawy efektywności gospodarowania. W strefie tej znalazły się obszary o relatywnie wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w tym korzystne warunki naturalne), dające perspektywy dalszego rozwoju.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- ograniczenie możliwości zabudowy na terenach upraw rolnych i sadowniczych (w tym możliwości lokalizacji zabudowy siedliskowej) i koncentrowanie nowej zabudowy w wyznaczonych miejscach;
- wyznaczenie terenów dla kontynuacji, uzupełniania i podwyższania standardów zabudowy wzdłuż istniejących dróg publicznych, w miejscach wskazanych w rysunku studium;
- wyznaczenie terenów kształtowania ośrodków wiejskich z uzupełnianiem i kontynuacją istniejącej zabudowy;
- utrzymanie istniejących i promowanie nowych zakładów przetwórstwa rolnego i produkcji rolnej z dopuszczeniem ich przekształceń;
- promowanie gospodarstw agroturystycznych przy zachowaniu wytycznych dla zabudowy mieszkaniowej;

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie upraw rolnych i sadowniczych to tereny oznaczone (wg punktu 2) symbolami: • M • tereny rolne.

- Strefa aktywizacji zainwestowania pod funkcje gospodarki pozarolniczej – wyodrębniona ze względu na pożądaną kierunek zainwestowania w paśmie terenu przyległym od południa do przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 50 oraz do niektórych dróg powiatowych. Czynnikiem atrakcyjności tego obszaru powinna być ograniczona dostępność z tranzytowej drogi krajowej nr 50 oraz

sąsiedztwo ośrodków osadniczych o największym potencjale ludnościowym (Chynów i Drwalew).

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- wyznaczenie terenów dla perspektywnego rozwoju funkcji produkcyjnej, składów, handlu, drobnej wytwórczości i przetwórstwa rolnego oraz umożliwienie adaptacji istniejących obiektów w celu podwyższania standardów ich funkcjonowania;
- koncentrowanie opisanych funkcji wzdłuż dróg powiatowych i drogi krajowej (z ograniczoną dostępnością) i w miejscach gdzie rozwój tych funkcji został już zapoczątkowany, o ile nie będzie to kolidowało z funkcją zabudowy mieszkaniowej;
- lokalizację zabudowy o funkcji mieszanej: usługowo – mieszkaniowej w otoczeniu terenów przemysłowych, w celu rozwoju małych przedsiębiorstw;
- uzupełnianie, modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, sąsiadującej z terenami produkcyjnymi, wraz z podejmowaniem działań w celu jej ochrony przed uciążliwościami, jakie może powodować funkcjonowanie obiektów na takich terenach;
- wyznaczenie w miejscowości Grobice Nowe terenu usług z zakresu obrony cywilnej, na którym planuje się obiekty obrony cywilnej służące do zabezpieczenia zaopatrzenia przeciwpowodziowego obrony cywilnej województwa mazowieckiego w czasie sytuacji kryzysowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną, gospodarczą i komunikacyjną.

Najważniejsze obszary przewidziane do koncentracji zabudowy o funkcji produkcyjnej, składów, przetwórstwa rolnego i urządzeń infrastruktury technicznej, to: tereny we wsiach: Chynów, Drwalew, Sułkowice - Grobice, Kukały, Wola Pieczyska.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie usługowo - przemysłowej i serwisowej to obszary oznaczone (wg punktu 3) symbolami: • P • P 1 • PR • U • U3

- Strefa lasów, łąk, dolin rzecznych i innych terenów cennych przyrodniczo –

wyodrębniona na terenach leśnych, łąk, dolin rzecznych, oraz wokół nich i w pasmach, łączących je między sobą. Pełni ona ważną funkcję przyrodniczą.

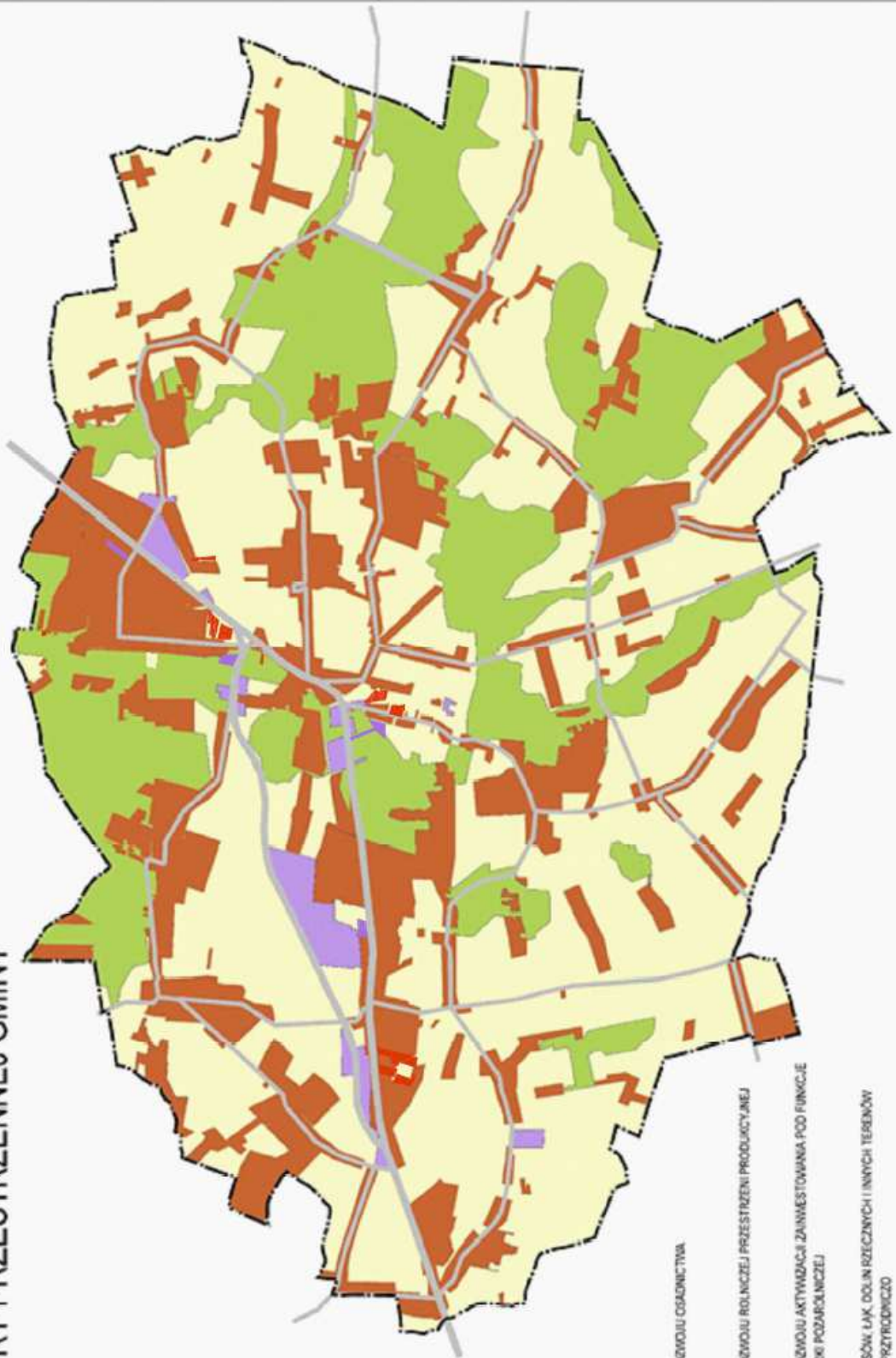
Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- ochronę istniejących lasów i wyznaczenie terenów rolnych wskazanych do zalesień;
- ochronę walorów dolin rzecznych i zakaz zabudowy w ich obszarze;
- wskazanie obszarów lokalizacji nowych bądź adaptacji istniejących obiektów i urządzeń sportu, rekreacji i agroturystyki;
- wskazanie terenów dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej – zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej i zabudowy jednorodzinnej na ponad normatywnych działkach o charakterze letniskowym, z priorytetem zachowania wartości krajobrazowych terenu.

Najważniejsze obszary włączone do tej strefy leżą, przede wszystkim przy północnej granicy gminy (rejon Woli Pieczyskiej), w centralnej i wschodniej części gminy - kompleksy leśne wraz z otoczeniem i wzdłuż rzeki Czarnej.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie lasów, łąk, dolin rzecznych i innych terenów cennych przyrodniczo, to obszary oznaczone (wg punktu 2.3. i legendy do rysunku studium) jako lasy, tereny rolne wskazane do zalesienia, tereny łąk i dolin rzecznych oraz oznaczone symbolami: • MNe • MR1 • MR2 • UR.

KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY



LEGENDA :

-  STREFA ROZWOJU OSADNICZWA
-  STREFA ROZWOJU ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
-  STREFA ROZWOJU AKTYWIZACJI ZAINWESTOWANIA POD FUNKCJE GOSPODARSTWA POZAROLNICZEJ
-  STREFA LASÓW, ŁĄK, DOLIN RZECZNYCH I INNYCH TERENÓW CENNYCH PRZYRODNICZO

2. KIERUNKI I WKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Ustala się przeznaczenie i warunki użytkowania obszarów, wyznacza się również wskaźniki zabudowy, opierając się na analizach:

- istniejącego zagospodarowania obszarów,
- uchwalonych i opracowywanych planów miejscowych,
- wymogów ochrony środowiska,
- **wnioseków do sporządzenia zmiany Studium.**

2.1. OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

- a) W części rysunkowej Studium wskazano i oznaczono główne kategorie terenów, różnicując je ze względu na funkcję, zasady zagospodarowania oraz możliwości przekształceń. Granice uwidocznione na rysunku, jak i wskaźniki podane w części tekstowej, należy traktować jako wytyczne, a ostateczny przebieg granic terenów i wielkości wskaźników zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- b) Wskazana funkcja i zasady zagospodarowania określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu, w obrębie każdego wyodrębnionego na rysunku Studium obszaru, oznaczonego symbolem, o którym mowa w tabelicy 1 lub zgodnie z legendą. Temu kierunkowi winne być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia, o ile wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nimi harmonijnie współistnieć.
- c) ~~Wskaźnik intensywności zabudowy jest to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków do powierzchni obszaru i powinien być bilansowany dla terenów wyznaczonych granicami na rysunku na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Definicje pozostałych wskaźników zabudowy zawarte są w przepisach odrębnych.~~
- d) Dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów innego niż określone w pkt b), chyba, że ustalenia studium stanowią inaczej.

OZNACZENIE TERENU	FUNKCJA TERENU I PODSTAWOWE USTALENIA WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA
M	<p><u>Tereny przeznaczone dla kontynuacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej</u> (głównie wzdłuż dróg) oraz przeznaczone pod zabudowę zagrodową w obowiązujących planach miejscowych - kontynuacja, uzupełnianie oraz podwyższanie standardów istniejącej zabudowy.</p> <p>Standardy i wskaźniki winny być dostosowane do sąsiedztwa lub zachowane według ustaleń obowiązujących planów, a przy ewentualnych zmianach tych planów – według standardów wskazanych dla terenów oznaczonych jako MN.</p> <p>Sporządzenie planów miejscowych nie jest niezbędne.</p>
MN	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</u> Nowa zabudowa realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ol style="list-style-type: none"> działki budowlane o powierzchni • 1 000 m² –2000 m² , wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, maksymalna intensywność zabudowy • 0,6, orientacyjny procent terenów biologicznie czynnych na działkach • 50%-70%. <p>Wzdłuż dróg publicznych dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
MN1	<p><u>Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w obowiązujących planach miejscowych</u> Standardy i wskaźniki winny być zachowane według ustaleń obowiązujących planów, a przy ewentualnych zmianach tych planów według standardów wskazanych dla terenów oznaczonych jako MN, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż o powierzchni 1000 m².</p> <p>Sporządzenie planów miejscowych nie jest niezbędne.</p>
MN2	<p><u>Tereny przeznaczony pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością realizacji podstawowych usług obsługujących obszar.</u></p> <p>W planach miejscowych należy ustalić wskaźniki i standardy urbanistyczne dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu następujących wartości ustalonych w Studium:</p> <ol style="list-style-type: none"> wysokość zabudowy do 15m, maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% powierzchni działki.
MW	<p><u>Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w obowiązujących planach miejscowych.</u> Standardy i wskaźniki winny być zachowane według ustaleń obowiązujących planów, a przy ewentualnych zmianach tych planów według następujących standardów:</p> <ol style="list-style-type: none"> wysokość zabudowy do • trzech kondygnacji , maksymalna intensywność zabudowy • 1,2, minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 40%.

MNe	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz zabudowy mieszkaniowej o charakterze letniskowym i agroturystyki,</u> nowa zabudowa realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) działki budowlane o powierzchni • 1 500 m² –2 500 m² , b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,3, d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%. <p>Możliwe zalesianie bądź pozostawienie w użytkowaniu rolniczym. Wzdłuż dróg publicznych dopuszczone usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
OZNACZENIE TERENU	FUNKCJA TERENU I PODSTAWOWE USTALENIA WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA
MR1	<p><u>Tereny przeznaczone do kontynuacji i uzupełniania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym.</u> Standardy i wskaźniki winny być dostosowane do sąsiedztwa. Wskazane sporządzenie planów miejscowych, które winny ustalać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) działki budowlane o powierzchni • 2 000 m² –3 500 m² , b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,3, d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%. <p>Możliwe zalesianie bądź pozostawienie w użytkowaniu rolniczym. Wzdłuż dróg publicznych dopuszczone usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
MR2	<p><u>Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową o charakterze rekreacyjnym w obowiązujących planach miejscowych.</u> Standardy i wskaźniki winny być zachowane według ustaleń obowiązujących planów, a przy ewentualnych zmianach tych planów – według standardów wskazanych dla terenów oznaczonych jako MR1. Sporządzenie planów miejscowych nie jest niezbędne.</p>
P	<p><u>Tereny istniejącego przemysłu, składów i przetwórstwa rolnego oraz przeznaczone pod te funkcje w obowiązujących planach miejscowych.</u> Wskazuje się możliwość adaptacji, rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń, szczególnie pod kątem wdrażania nowych technologii. Nie ogranicza się wielkości działek, ani wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów wielokubaturowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² oraz baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i terenów o funkcji mieszkaniowej, a w uzasadnionych przypadkach ich uzupełnianie i rozbudowę.</p>
P1	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji produkcji, składów i przetwórstwa rolnego.</u> Nie ogranicza się wielkości działek, ani wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów wielokubaturowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m² oraz baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji. Nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy, uwzględniające wymagania ochrony terenów sąsiednich.</p>

PR	<p><u>Tereny istniejących zakładów przetwórstwa rolnego i produkcji rolnej</u> - do zachowania i adaptacji. Nie ogranicza się wielkości działek, ani wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się również możliwość lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji, pod warunkiem sporządzenia planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy, uwzględniające wymagania ochrony terenów sąsiednich.</p>
U	<p><u>Tereny koncentracji usług (istniejące i planowane)</u> przewidziane m.in. pod usługi specjalistyczne oraz usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².</p> <ol style="list-style-type: none"> wysokość zabudowy do • trzech kondygnacji, maksymalna intensywność zabudowy • 1,0, minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 40%.
OZNACZENIE TERENU	FUNKCJA TERENU I PODSTAWOWE USTALENIA WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA
U1	<p><u>Tereny lokalnych usług publicznych (istniejące i planowane)</u> - m.in. oświaty, zdrowia, nauki, administracji - do zachowania i rozwoju, wg następujących standardów:</p> <ol style="list-style-type: none"> wysokość zabudowy do • trzech kondygnacji, maksymalna intensywność zabudowy • 1,0, minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 40%.
U2	<p><u>Tereny usług, infrastruktury oraz innych funkcji służących realizacji zadań własnych gminy, w tym inwestycji celu publicznego.</u> Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów administracji, oświaty, nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu, rekreacji, turystyki, a także produkcji, w tym inkubatorów przedsiębiorczości, parków technologicznych. Dopuszcza się również zabudowę mieszkaniową, służącą realizacji zadań gminy. Obowiązują następujące standardy:</p> <ol style="list-style-type: none"> wysokość zabudowy do • trzech kondygnacji, maksymalna intensywność zabudowy brutto • 1,0, minimalny procent terenów biologicznie czynnych brutto • 40%. <p>Nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych.</p>
U3	<p><u>Teren usług związanych z obsługą i zaopatrzeniem obrony cywilnej.</u> Obszar, w którym planuje się teren i obiekty obrony cywilnej służące zaopatrzeniu dla działań przeciwpowodziowych i działań obrony cywilnej województwa mazowieckiego w czasie sytuacji kryzysowej (Wojewódzki Magazyn Przeciwpowodziowy i Obrony Cywilnej) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i komunikacyjną.</p> <p>W strefie ustala się następujące standardy i parametry:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ max powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni terenu lub działki, ▪ min powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni terenu lub działki, ▪ wysokość budynków w strefie ustala się jako budynki niskie (max. 12.0 m) i średniowysokie (max.25.0 m) na etapie sporządzenia planów miejscowych dopuszcza się wprowadzenie zabudowy wysokiej (do 50.0m) jako pojedynczych dominant.

U/M	<p><u>Tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług.</u> Zabudowa mieszkaniowa różnego typu oraz usługi handlu, administracji, biur, turystyki, rzemiosła, a także nieuciążliwa wytwórczość i składy. Proporcje między w.wym. funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów. Dopuszcza się tylko taką działalność, która nie jest wymieniana jako mogąca pogorszyć stan środowiska przyrodniczego. Nowa zabudowa realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) działki budowlane o powierzchni • ok. 1500 m², b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,6, d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 50%.
U/M1	<p><u>Tereny rozwoju działalności usługowej z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.</u> W ramach zabudowy usługowej planuje się usługi rzemiosła, drobnej wytwórczości, usługi użyteczności publicznej, usługi obsługi komunikacji (w tym parkingi) i usługi inne oraz infrastrukturę techniczną i komunikację:</p> <p>Studium ustala:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ max powierzchnię zabudowy – 55% powierzchni terenu lub działki, ▪ min powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni terenu lub działki, ▪ wysokość budynków w strefie ustala się jako budynki niskie (12.0 m) i średniowysokie (max. 25.0 m).
U/P	<p><u>Tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji usługowej, produkcji, składów i przetwórstwa rolnego.</u> Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych oraz baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji oraz innych usług. Obowiązują następujące standardy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy do • 14 m, b) maksymalna intensywność zabudowy brutto • 1,0, c) minimalny procent terenów biologicznie czynnych brutto • 50%. <p>Nowa zabudowa może być realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych.</p>
UR	<p><u>Tereny rozwoju usług z zielenią towarzyszącą,</u> przede wszystkim, usług sportu i rekreacji. Przewiduje się tu takie funkcje jak: boiska, ośrodki jazdy konnej, lotniska sportowe, stadniny, pola golfowe, ośrodki wypoczynkowe (przy znacznych ograniczeniach dotyczących stopnia zabudowy terenu i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce/co najmniej 70%/). Wskazana również agroturystyka, dopuszczone zachowanie użytkowania rolniczego bądź dolesienia, a także zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach ponadnormatywnych. Wymagane sporządzenie planów miejscowych.</p>
w/g legendy	<p><u>Tereny i urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej</u></p>

2.2. STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZIELENI I REKREACJI

- W części rysunkowej wyznaczono tereny lokalizacji usług publicznych istniejących (ze wskazaniem możliwości ich adaptacji i rozbudowy) oraz projektowanych. Do adaptacji lub rozbudowy przewidziano:
 - szkoły podstawowe - 8 szkół gminnych w Chynowie (zespół szkół), Budziszynku, Drwalewie (zespół szkół), Machcinie, Pieczyskach, Sułkowicach, Watraszewie, Zalesiu;
 - ~~gimnazja – 2: w Drwalewie (zespół szkół), Chynowie;~~
 - przychodnie i apteki - placówki państwowe: 2 ośrodki zdrowia w Chynowie i Drwalewie oraz laboratorium analityczne w Chynowie, 2 apteki - w Chynowie i Drwalewie;
 - opieka społeczna - Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Chynowie;
 - kultura: **Dom Kultury w Chynowie, Gminny Ośrodek Kultury w Drwalewie**, świetlice przy szkołach, sale Państwowej Straży Pożarnej w Chynowie, Drwalewie, Machcinie, Janowie, Pieczyskach, Watraszewie, Grobicach, **Gminna** biblioteka publiczna w Chynowie z filią **biblioteczną** w Drwalewie.
 - sport: boisko sportowe w Drwalewie, boiska i hale przy szkołach;
 - bezpieczeństwo: posterunek policji w Chynowie, remizy OSP - 8 sztuk, Zakład Kynologii Policyjnej, **planowany Wojewódzki Magazyn Przeciwpowodziowy i Obrony Cywilnej**;
 - administracja, obsługa mieszkańców: urząd pocztowo-telekomunikacyjny w Chynowie;
 - obiekty kultu religijnego: 4 parafie z kościołami (Chynów, Drwalew, Pieczyska, Rososz);
 - cmentarze rzymsko-katolickie w Drwalewie, Chynowie, Rososzy, Pieczyskach;
 - administracja publiczna: Urząd Gminy w Chynowie.

- Wskazuje się zasadność zlokalizowania na terenie gminy obiektów usług kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, **a z zakresu oświaty - przedszkoli, ewentualnie częściową adaptację istniejących obiektów usług oświaty dla tych potrzeb, a także wprowadzenia na terenie gminy nowego kierunku zagospodarowania wiążącego się z terenami i obiektami obrony**

cywilnej w celu zabezpieczenia województwa mazowieckiego w czasie sytuacji kryzysowej. Tereny, na których możliwa jest lokalizacja takich usług oznaczone są symbolem U1, U3 lub U, U/M, UR.

- Przyjęto następujące standardy zagospodarowania dla usług lokalnych z zakresu infrastruktury społecznej, które odnoszą się do nowych terenów przewidzianych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i winny być uwzględniane na etapie sporządzania planów miejscowych:

Oświata: przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki dla:

- przedszkoli – 0,90 m² powierzchni terenu na 1 mieszkańca;
- szkół podstawowych i gimnazjów - 2,0 m² na 1 mieszkańca;
- szkół ponadpodstawowych – 4,3 m² na 1 mieszkańca;

Zdrowie i opieka społeczna: przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki dla:

- żłobki – 0,14 m² na 1 mieszkańca;
- placówki podstawowej służby zdrowia – 0,22 na 1 m² mieszkańca;

Kultura: przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki:

- domy i ośrodki kultury – 0,1 m² na 1 mieszkańca;
- biblioteki – 0,08 m²/1 mieszkańca;
- usługi ponadpodstawowe – 2 m² na jednego mieszkańca;

Rekreacja i sport: przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki:

- tereny zieleni wypoczynkowej i rekreacji (w tym place zabaw i gier sportowych, parki, zieleńce) – 10 m² na 1 mieszkańca;
- tereny sportu powszechnego (boiska, baseny, itp.) – 4 m² na 1 mieszkańca.

2.3. OBSZARY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

- Wyznaczono tereny wyłączone z zabudowy i tereny o ograniczonych możliwościach zabudowy, których warunki wskazano w tabeli, w tym: tereny lasów, tereny rolne - upraw rolnych i sadowniczych, tereny łąk i dolin rzecznych, tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody, tereny przewidziane do zalesień, tereny cmentarzy, tereny wód otwartych, całkowicie wyłączone z zabudowy i nowego zagospodarowania.

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE TERENU, PODSTAWOWE USTALENIA
<i>rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna</i>	
w/g legendy	Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Chynów większym niż 2,0 ha i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz minimalnej wielkości działki, na której ma być wybudowane siedlisko – 1 ha.
	Tereny lasów objęte całkowitym zakazem zabudowy. Dopuszcza się jednostkowe przypadki zmiany przeznaczenia działek leśnych o powierzchni nie większej niż 2000 m ² i nie należących do zwartych kompleksów leśnych o powierzchni 1 ha i więcej, pod warunkiem wskazania zmiany takiego przeznaczenia w planach miejscowych i uzyskania właściwych zgód formalnych.
	Tereny rolne wskazane do zalesień lub użytkowania rolniczego, bez możliwości lokalizacji zabudowy
<i>zieleń publiczna</i>	
w/g legendy	Istniejące i projektowane tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych
	Tereny istniejących (czynnych) cmentarzy – do zachowania, z dopuszczeniem zabudowy obsługującej
<i>obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych</i>	
w/g legendy	Tereny łąki dolin rzecznych (w tym dolina rz. Czarnej), bez możliwości zabudowy

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

- System przyrodniczy gminy Chynów opiera się o główne bazy zasilające i ciągi ekologiczne, jakimi są: dolina rzeki Czarnej i rzeki Kraski oraz kompleksy leśne w centralnej i północno – wschodniej części gminy. System ten musi być wzmocniany zarówno przez ochronę przed nową zabudową, jak i dolesieniami oraz przez sankcjonowanie wymogów ochrony według przepisów odrębnych.
- Przewiduje się kształtowanie możliwie ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż dolin rzecznych, łąk i terenów podmokłych, powiązanego z kompleksami leśnymi, terenami przewidzianych do zalesień i innymi terenami otwartymi.
- Ogranicza się zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych o relatywnie wysokim potencjale produkcyjnym, oznaczonych zgodnie z legendą do rysunku studium.

3.1. Pomniki przyrody

- Wskazuje się granice i zasięg terenów, w których nadrzędnym celem jest szeroko rozumiana ochrona przyrody oraz upowszechnianie wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, na których należy bezwzględnie przestrzegać, zakazów, nakazów i ograniczeń, tj. w szczególności: pomniki przyrody, objęte ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody:

L.p.	Położenie przedmiotu poddanego pod ochronę - miejscowość	Opis przedmiotu						
		Rodzaj	Wiek (lata)	Obwód pnia na wys.		Pierśnica (cm)	Wysokość (m)	Jakość
				30 (cm)	130 (cm)			
1.	Pieczyska na polu obok kapliczki, w ogrodzeniu, 200m na wschód od drogi do wsi Wola Pieczyska	Głaz narzutowy gnejs szary biotytowy		największy obwód 690 cm			0,64	
2.	Budziszyn park zabytkowy	Dąb szypułkowy	170	460	390	124	22	4
3.	Budziszyn park zabytkowy	Dąb szypułkowy	170	430	330	105	20	5
4.	Edwardów na łące	Dąb szypułkowy	220	530	420	134	18	4

3.2. Strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych

- Wskazuje się strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych Gmina Chynów zlokalizowana jest w zasięgu dwu poziomów wód podziemnych o znaczeniu użytkowym. Są to trzeciorzędowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Subniecka Warszawska-część centralna” Nr 215 A oraz czwartorzędowy GZWP „Dolina Środkowej Wisły” Nr 222. Zbiornik czwartorzędowy wód podziemnych posiada opracowaną i zatwierdzoną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa dokumentację hydrogeologiczną, w której wyznaczono strefy ochronne. Strefa ochrony szczególnej pokrywająca się z zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. W granicach tych zbiorników wydzielono obszary najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO). Strefy te stwarzają ograniczenia w działalności gospodarczej na przeważającym obszarze gminy (z wyjątkiem jego północno-zachodniej części), których celem jest zapobieganie procesom

zanieczyszczeń wód podziemnych, zachowanie naturalnej ich jakości oraz racjonalne gospodarowanie zasobami odnawialnymi i dyspozycyjnymi. Wspomniane zakazy dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym sytuowania mogilników i zwartej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej. Zalecenia natomiast dotyczą m. in. skanalizowania zwodociągowanych i wodociągowanych wsi. Wyznaczone strefy są znacznie większe niż wymagają tego aktualne przepisy w tym zakresie. Zagospodarowanie stref oraz terenów z nimi sąsiadujących powinno być zgodne z przepisami ustawy Prawo Wodne.

3.3. Inne chronione elementy środowiska przyrodniczego

- Najbardziej wrażliwe miejsca związane z przyrodą ożywioną to ciąg ekologiczny wzdłuż rz. Czarnej i wszystkie kompleksy leśne. Ponieważ narastająca antropopresja osłabia rangę ciągów ekologicznych, w studium określa się brzegowe parametry dla istniejących i wyznaczanych zespołów zabudowy (minimalna powierzchnia działek i powierzchnia biologicznie czynna, procent i intensywność zabudowy) oraz niezabudowane ciągi ekologiczne, w tym doliny rzeczne.
- Wody powierzchniowe narażone są na zanieczyszczenia pochodzące z tych samych źródeł co wody podziemne. Istotnym zagrożeniem wód powierzchniowych są wyloty sieci kanalizacji deszczowej, a przede wszystkim „dzikie” wylewy ścieków produkcyjnych bądź komunalnych. Studium określa zasady pełnego uzbrojenia terenu.
- Przewiduje się, że tereny występowania cennych gleb związanych z torfowiskiem w rejonie Budziszynka, które mogą ulec degradacji podczas nowych inwestycji, tak więc, z racji swych wysokich walorów, mają przypisaną funkcję przyrodniczą (przy zachowaniu dotychczasowej formy wykorzystania terenu).
- Dla terenów zalesionych oraz siedlisk lęgowych zlokalizowanych na obszarach mokradłowych przewidziano generalnie zachowanie tej formy zagospodarowania, bez możliwości lokalizacji zabudowy i zmian w zagospodarowaniu.

- Na wyznaczonych w studium terenach (oznaczonych zgodnie z legendą w rysunku studium), znajdują się kompleksy najlepszych gleb klas, dla których obowiązuje zakaz przeznaczania ich na cele nierolnicze, z zakazem lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem zabudowy siedliskowej.
- Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić zakres terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, wskazany w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju gminy.
- Wyznacza się tereny wprowadzenia zalesień na terenach przyległych do lasów i wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy na terenach leśnych.
- Wprowadza się zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na całym obszarze gminy, z wyjątkiem odlesień niezbędnych dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów wskazanych w rysunku studium.
- Studium wskazuje konieczność ochrony tych elementów środowiska, które sprzyjają naturalnej retencji, tj. rzek Czarna, Kraska i innych bezimiennych, licznych bagien, podmokłości, zagłębień terenowych w formie dolin rzecznych lub owalnych obszarów bezodpływowych oraz 20 istniejących (ok. 20) zbiorników wodnych (większość z nich ma charakter naturalny) o powierzchni 15,91 ha i pojemności 159,1 tyś. m³. Większe obniżenia znajdują się w rejonie: Pieczysk, Drwalewa, Woli Kukalskiej, Przyłomu.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- Obiektom i terenom o wartościach zabytkowych i kulturowych przypisano, odpowiednio do zakresu i skali studium, funkcje odpowiadającą ich charakterowi, nie kolidującą z wymogami ich ochrony i zwiększającą możliwość ich popularyzacji.
- Wprowadzono standardy i wskaźniki zabudowy dla całej gminy z uwzględnieniem charakterystyki i tradycji poszczególnych jej regionów.
- Wprowadzono zakazy zabudowy nie tylko na terenach wymagających ochrony ze względu na przepisy prawa, ale też walory krajobrazowe, wartości ekologiczne i kulturowe.

- Przewidziano zachowanie i rozbudowanie sieci szlaków turystycznych oraz ciągów rowerowych, popularyzujących walory kulturowe i przyrodnicze.
- Zaleca się zachowanie i uwzględnienie przy projektowaniu układów przestrzennych w planach miejscowych istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych oraz tradycyjnych miejsc ich lokalizacji (wskazanych na mapie).
- Wskazuje się tereny i obiekty objęte ochroną prawną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wpisane do rejestru zabytków) oraz tereny i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, na podstawie Uchwały Rady Gminy Chynów nr ~~XXXI/193/2010 z dnia 27 stycznia 2010 w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2010-2012, Uchwały Rady Gminy Chynów~~ **Nr XVIII/125/2020 z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Chynów na lata 2020-2023.**
- Wszelkie działania projektowe, remontowe i inwestycyjne związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków wymagają pozwolenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W szczególności w stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru obowiązuje: a) wymóg uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w przypadku podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, b) wymóg posiadania przez właściciela lub posiadacza zabytku dokumentacji konserwatorskiej oraz programu zagospodarowania zabytku, uzgodnionego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, w przypadku zagospodarowania zabytku na cele użytkowe.
- W stosunku do zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wymagane jest zachowanie bryły obiektu i dachu co do kształtu i materiału, podziałów w elewacji, wystroju architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej co do wielkości, kształtu, wewnętrznych podziałów oraz detalu ozdobnego. Dopuszcza się stosowanie nowych technologii we wnętrzu obiektu. Wszelkie działania projektowe, remontowe i inwestycyjne związane z tymi obiektami, wykraczające poza wyżej wymieniony zakres, wymagają uzgodnienia z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wymagana jest też ich ochrona poprzez odpowiednie ustalenia planów miejscowych, uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

- Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków znajduje się w tabeli przedstawionej poniżej:

Lp.	Miejscowość	Obiekt, data powstania, architekt	Nr rejestru	Data
1	Budziszyn	Zespół dworsko-parkowy z XIX w., w tym: dwór i park	168/A/58	08.12.1958 r.
			35/A	26.04.1980 r.
2	Chynów	Kościół parafialny p.w. św. Trójcy, drewniany, z XVI wieku	43/A/54	10.05.1954 r.
			41/A	28.04.1980 r.
3	Drwalew	Zespół Kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła z XVIII w., w tym: kościół, dzwonnica, ogrodzenie z kaplicami, aleja lipowa do pałacu	44/A	28.04.1980 r.
4	Drwalew	Zespół pałacowo-parkowy z poł. XIX w., w tym: pałac, oficyna, pawilon, park,	350/A/62/62	02.02.1962 r.
			45/A/80	28.04.1980 r.
			534/A/93	01.10.1993 r.
5	Pieczyska	Kościół parafialny z XVIII wieku p.w. Narodzenia NMP	107/A/81	06.04.1985 r.
6	Żyrów	Park w stylu angielskim z przełomu XIX/XX w	301/A/85	19.07.1985 r.

W gminie Chynów znajdują się ponadto liczne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, głównie domy drewniane, murowane i kapliczki (zestawienie poniżej).

WYKAZ NIERUCHOMYCH DÓBR KULTURY

- (wg Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami, przyjętego Uchwałą nr XXXII/193/2010 Rady Gminy Chynów z 27.01.2010 r. Nr XVIII/125/2020 z dnia 29 września 2020 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Chynów na lata 2020-2023.)

L.p.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Barcice Drwalewskie	dom mur. I dekada XX.	dom jest starszy — XIX/XX w.
1a.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna, 2 ćw. XX w.	Naprzeciw posesji nr 24
1b.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna I poł. XX w.	Na rozstajach dróg, za wsią
2.	Budziszyn	park krajobrazowy, z I poł. XIX w.	rejestr zabytków
3.	Budziszyn	dwór, mur. z 1825 r.	
4.	Budziszyn	d. budynek gospodarczy, mur. 1825	Spichlerz (część założenia dworskiego wokół pałacu, budynki gospodarcze położone na południe od pałacu)
4a.	Budziszyn	Obora, I poł. XX w.	W kompleksie gospodarczych zabudowań dworskich, na południe od pałacu
4b.	Budziszyn	Budynek administracyjny 2 poł. XX w.	W kompleksie gospodarczych zabudowań dworskich,
4c.	Budziszyn	Kapliczka przydrożna, I. 20-te, I.30-te XX w.	Na rozstaju dróg, na obrzeżach wsi
5.	Budziszzynek	b. szkoły podstawowej, mur. z 1914 r.	została rozbudowana
6.	Budziszzynek	budynek murowany – dawniej punktu skupu mleka, mur. z 1924 r.	wł. Urząd

7.	Budziszyn	kapliczka przydrożna, mur. z 1920 r.	Około 100m od sklepu, po tej samej stronie drogi
8.	Budziszyn	pozostałości dworu, mur. z ok. 1900 r. '	Na obrzeżach wsi, od strony południowo-zachodniej
9.	Chynów	kościół p.w.św. Trójcy, drewn. z ok.. 1725 r.	w rejestrze zabytków
10.	Chynów	Dzwonnica, drewniana , (zespół sakralny), drewn. , 1867 r.	
11.	Chynów	czworaki dworskie, mur. z I ćw. XX w.	
12.	Chynów 53	dom, mur. z 1921-22 r.	
13.	Chynów	kaplica przydrożna, mur. 2 poł. XIX w.	rozebrana — w tym miejscu stoi kapliczka A.D. 2009
14.	Dobiecín	kapliczka, mur. I ćw. XX w.	Na rozstajach, od strony północno- zachodniej Wsi, jadąc od Machcina
15.	Drwalew	kościół p.w. śś. Piotra i Pawła , mur. z 1768-74, ul. Grójecka 20 (dz. 133)	w rejestrze zabytków
16.	Drwalew	dzwonnica, mur. z ok. 1774 r., ul. Grójecka 20, (dz. 133)	
17.	Drwalew	ogrodzenie kościoła z kapliczkami z 4 ćw. XVIII w., ul. Grójecka 20, (dz. 133)	w rejestrze zabytków – 2 kapliczki w ogrodzeniu – nigdy nie było
18.	Drwalew	kapliczka przy kościele, Figura Matki Boskiej , mur. k. XVIII w. ul. Grójecka 20, (dz. 133)	kapliczka z I poł. XX w.
19.	Drwalew	kuźnia - ob. warsztaty, mur. , i 30-te XX w. (dz. 1/2)	pustostan
20.	Drwalew	pałac, mur. 2 ćw. XIX w. (dz. 1/2)	w rejestrze zabytków
21.	Drwalew	oficyna pałacowa, (ob. mieszkania), mur. ok. 1850 r. (dz. 1/2)	
22.	Drwalew	oficyna pałacowa, mur. z ok. 1850 r. (dz. 1/2)	
23.	Drwalew	chlewnia, ob. magazyn , mur. I. 30-te XX w.- Zabudowania gospodarcze, obora i 4 budynki o tej samej konstrukcji, murowane Pocz. XX w. (dz. 1/2)	nie chlewnia — a stajnie i obory, razem 8- budynków
23a.	Drwalew	Zabudowania gospodarcze, stajnia i 3 budynki o tej samej konstrukcji, murowane, Pocz. XX w. (dz. 1/2)	
24.	Drwalew	park krajobrazowy, pół. XIX w. (dz. 1/2)	w rejestrze zabytków
24a.	Drwalewice	Kapliczka przydrożna, murowana– 1843 r.	
25.	Żyrów	dworek , mur. XDC/XX w.	wpisany na końcu listy — jest 1 dworek w Żyrowie
26.	Grobice Stare	kapliczka, mur. 2 poł. XIX w.	rozebrana — w tym miejscu stoi kapliczka A.D. 2006 — 2009;- pozostała figura

27.	Machcin	kapliczka, mur. XIX w.	rozebrana – w tym miejscu stoi kapliczka A.D. 2006 – 2009; pozostała figura
28.	Pieczyska	kapliczka, mur. XIX w.	kapliczka jest z XVIII w. (lub nawet z końca XVII), nie z XIX w.
29.	Janów 10	dom drewn., pocz. XX w.	
30.	Janów 15	dom drewn., z k. XIX w.	rozebrany
31.	Krężel 3	dom drewn., pocz. XX w.	rozebrany
32.	Machcin 11	dom mur., ok. 1926 r.	rozebrany
33.	Pieczyska	plebania, drewn. z XVIII w., ok. 1603 r., XVII, 1906	przeniesiono do Muzeum Wsi Radomskiej
34.	Pieczyska	kościół parafialny, mur. Z 1768 - 74	rej. zab.
35.	Pieczyska	szkoła podstawowa, drewn. z . XX w.	
35a.	Pieczyska	Kapliczka murowana, połowa XVIII/ połowa XIX w.	Na skrzyżowaniu dróg
35b.	Pieczyska	Kapliczka- figura świętego- murowana	dz. 84/85, teren należy do Kościoła, kapliczka stoi na zewnątrz ogrodzenia
35c.	Pieczyska 20	Dom drewn. pocz. XX w.	
36.	Rososzka 13	dom, mur. p. XX w.	
37.	Watraszew 24	kapliczka przydrożna, mur, II ćw. XX w.	
37a.	Watraszew	kapliczka Lata 50-te XX w.	
38.	Watraszew 8	dom drewn., I. 20-te XX w.	
39.	Widok 37	dom, drewn. I. 20-te XX w.	Nr 27 nie 37
40.	Wola Kukalska	szkoła drewn. I. 20 XX w.	
41.	Wola Kukalska	d. dom, ob. sklep, drewn. I. 20-te	
42.	Wola Kukalska I	dom drewn., I. 20-te XX w.	
43.	Wola Żyrowska przy domu nr 3	kapliczka, mur. I ćw. XX w.	Naprzeciw posesji nr 3- po drugiej stronie drogi
44.	Wygodne 17	dom, drewn. I. 20-te XX w.	rozebrany
45.	Zalesie	dworek, mur. z 1923 r.	
46.	Zalesie	Szkoła podstawowa, budynek murowany- socrealizm z 1966 r.	
46a.	Zalesie	Dom murowany (dz. 1) z 1929 r.	
47.	Zalesie	d. dom, ob. sklep, mur. k. XIX w.	rozebrany
48.	Żelechów I	dom, mur. XIX w.	rozebrany
49.	Żelechów 13	dom drewn., I. 20-te XX w.	rozebrany
50.	Żelechów 31	dom drewn., I ćw. XX w.	
51.	Żelechów	kapliczka, mur. XIX/XX w.	Nr 52 i 53 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
52.	Żelechów	kapliczka przydrożna, mur. z 2 pół. XVIII- XVII w.	Nr 52 i 53 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka

53.	Żyrów	park krajobrazowy z XIX w.	Rej. Zabytków 301/A/85 z 19.07.1985
54.	Żyrów	kapliczka przydrożna, mur. z 1933 r.	Nr 54,55 i 56 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
55.	Żyrów	kapliczka, mur. I ćw. XX w.	Nr 54,55 i 56 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
56.	Żyrów	kapliczka, mur. I. 30-te XX w.	Nr 54,55 i 56 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
57.	Żyrów	dwór, ob. dom mieszkalny, mur. z pocz. XX w.	Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa
58.	Żyrów	dworek, mur. pocz. XX w.	Nr 25, 57 i 58 to jest ten sam dworek; w Żyrowie jest tylko jeden dworek

Utworzono również listę innych zabytków nieruchomości na terenie gminy, nie ujętych na liście gminnej ewidencji zabytków.

L.p.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna, 2 ćw. XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
2.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna, I poł. XX w.	
3.	Barcice Drwalewskie 12	Obora mur. (ruina), I ćw. XX w.	
4.	Budziszyn	Kapliczka przydrożna, I. 20-te, I.30-te XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
5.	Budziszyn	Obora, I poł. XX w.	
6.	Budziszyn	Budynek administracyjny 1 poł. XX w.	
7.	Budziszyn	Budynek administracyjny 1 poł. XX w.	
8.	Budziszyn	Kuźnia, I poł. XX w.	
9.	Budziszyn	Bud. mur. dom mieszkalny, nieużytkowany, I.20-te, 30-te XX w.	
10.	Drwale	Obora – 4 budynki, pocz. XX w.	
11.	Drwalew	Stajnia – 3 budynki, pocz. XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
12.	Drwalewice	Kapliczka przydrożna – 1843 r.	
13.	Pieczyska	Dom dREW. pocz. XX w.	
14.	Pieczyska	Kapliczka – figura świętego na terenie kościelnym, XIX/XX w.	
15.	Janów 23	Dom dREW. XIX/XX w.	
16.	Janów 24	Dom dREW. XIX/XX w.	
17.	Watraszew	Kapliczka przydrożna – I. 50-te XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
18.	Wola Kukalska	Kapliczka przydrożna, I poł. XX w.	

- Granice ochrony konserwatorskiej zabytkowych założeń ogrodowych wyznaczają zasięg strefy "A" ochronny konserwatorskiej; w jej zasięgu ustala się:
 - a) obowiązek prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych oraz podziału działek w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
 - b) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w zakresie: osiowego układu kompozycyjnego, z dominantą w postaci pałacu, układu komunikacyjnego, ukształtowania zieleni;
- W studium wyznacza się ponadto strefę "B", ochrony konserwatorskiej, dla której w planie miejscowym należy ustalić następujące priorytety zagospodarowania:
 - a) obowiązek prowadzenia wszelkich prac inwestycyjnych w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
 - b) lokalizowanie zabudowy po uprzednim sporządzeniu koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenu dla obszaru całych działek,
 - c) nakaz zharmonizowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu z zabudową i zagospodarowaniem terenu zespołu pałacowo-parkowego;
 - d) nakaz usunięcia elementów przestrzennych zniekształcających historyczne otoczenie zespołu pałacowo-parkowego;
- Wyznacza się strefę "K" ochrony krajobrazu dla otoczenia zespołu parkowo - pałacowego w Budziszynie, jako przedpole jego ekspozycji, gdzie plan miejscowy winien narzucić następujące ustalenia:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób podkreślający oś kompozycyjną i widokową, z dominantą w postaci pałacu;
 - b) nakaz usunięcia elementów przestrzennych zniekształcających krajobraz;
 - c) zakazy zabudowy wynikające z analiz krajobrazowych.
- Na terenie gminy ochroną objęte są również stanowiska archeologiczne, oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków właściwymi numerami i oznaczone w formie stref ochrony konserwatorskiej na mapie Studium. Są to, przede wszystkim, ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia, epoki brązu i wczesnej epoki żelaza. Można przypuszczać, że w miejscu ich odkrycia oraz w ich otoczeniu mogą znajdować się zachowane, bądź w formie rozrzutu w warstwie przypowierzchniowej, bądź (i) w formie zachowanych pod powierzchnią ziemi obiektów przestrzennych, relikty prehistorycznego

osadnictwa. Warunki ich ochrony winny określić plany miejscowe, według wytycznych Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Poniżej - wykaz stanowisk w/g obszarów AZP (precyzyjna lokalizacja dostępna w archiwum WUOZ Woj. Mazowieckiego Delegatura Radom):

L.p.	Miejscowość/numer	Numer AZP	Funkcja	Kultura	Chronologia
1	Pieczyska 1	63-66/1	osada		Późne Średn. Nowożytność
2	Pieczyska 2	63-66/2	osada		Średniowiecze XIV-XVI w.
3	Michalin 1	63-66/3	osada		Średniowiecze XI-XV w.
4	Sułkowice 1	63-67/1	osada		Wczesne Średn. Nowożytność
5	Sułkowice 2	63-67/2	osada		Okres Rzymski Wczesne Średn. Epoka Brązu
6	Sułkowice 3	63-67/3	osada		Wczesne Średn. Późne Średn. Nowożytność
7	Hipolitów 1	63-67/4	śląd osadn. śląd osadn.		Epoka Brązu Wczesne Średn.
8	Hipolitów 2	63-67/5	osada		Okres Rzymski Wczesne Średn.
9	Chynów Poduchowski 1	63-67/6	osada		Wczesne Średn. Nowożytność
10	Stanisławów 1	63-67/7	osada	Trzcieniecka	Wcz. Brąz
11	Sułkowice 4	63-67/8	osada		Średniowiecze XIV-XVI w.
12	Orzechów 1	63-68/1	śląd osadn. śląd osadn.	Trzcieniecka	2 okr. Epoka Brązu Średn. XI-XV w.
13	Machcin 1	63-68/2	cmentarzysko		XI-XVI w.
14	Staniszewice 1	63-68/3	osada		Średniowiecze XIV-XVI w.
15	Staniszewice 2	63-68/4	osada		XV-XVII w.
16	Staniszewice 3	63-68/5	osada		Średniowiecze XIV-XVI w.
17	Staniszewice 4	63-68/6	osada		Średniowiecze XV-XVI w.
18	Drwalew 1	64-66/19	śląd osadn. śląd osadn.		Wcz. Średn. XII-XIII w. Późne Średn.
19	Ostrowiec 1	64-66/20	śląd osadn.		Okres Nowożytny
20	Wola Siwowska 1	64-66/21	śląd osadn. śląd osadn.	Przeworska	Starożytność Młodszy Okres Rzymski

			śląd osadn. śląd osadn.		Wcz. Średn. XII-XIII w.
--	--	--	----------------------------	--	----------------------------

					Wcz. Średn.
21	Wola Siwowska 1	64-66/22	śląd osadn. śląd osadn.	Łużycka Przeworska	Ep. Brązu - Wcz. Epoka Żelaza
22	Wola Siwowska 2	64-66/23	śląd osadn.		Średn. XIII-XIV w.
23	Budziszyn 1	64-67/1	obozowisko	Niemeńska	Neolit IV-III tys. p.n.e.
24	Budziszyn 2	64-67/2	znalezisko luźne		Wczesne Średn.
25	Janów 1	64-67/4	osada		Wczesne Średn. XI- XIII w.
26	Michałów (dziś Milanów) 1	64-67/5	osada	Niemeńska	Neolit IV-III tys. p.n.e.
27	Edwardów 1	64-67/6	śląd osadn. śląd osadn.	Niemeńska	Ep. Kamienia - Ep. Żelaza Neolit
28	Edwardów 2	64-67/7	śląd osadn.	Pucharów Lejkowatych	Neolit
29	Chynów 4	64-67/8	śląd osadn.	Ceramiki Szurowej	Neolit
30	Chynów 5	64-67/9	śląd osadn.	Trzciniecka	Wcz. Ep. Brązu
31	Irenów 1	64-67/10	śląd osadn. śląd osadn.	Pucharów Lejkowatych	Neolit I-II Okres Brązu
32	Edwardów 3	64-67/11	śląd osadn.		Schyłek Mł. Okresu Rzym. pocz. Wcz. Średn.
33	Budziszyn 3	64-67/12	śląd osadn.		Neolit - Ep. Brązu
34	Budziszyn 4	64-67/13	śląd osadn.		Późne Średn. XIV- XV w.
35	Gliczyn 1	64-67/14	śląd osadn. śląd osadn.	Przeworska	Ep. Kamienia - Ep. Żelaza Mł. Okres
36	Gliczyn 2	64-67/15	śląd osadn. śląd osadn.	Świdrska Pucharów	IX tys. p.n.e. Neolit
37	Edwardów 4	64-67/16	śląd osadn.		Wczesne Śred. XI- XII w.
38	Edwardów 5	64-67/17	śląd osadn. śląd osadn.		Ep. Brązu Okres Rzymski Okres Rzymski
39	Wola Chynowska 1	64-67/18	śląd osadn.		Późne Średn. XIV- XV w.
40	Piekut 1	64-67/19	śląd osadn.		Późne Średn. (XIV) XV-XV w.
41	Chynów 2	64-67/20	śląd osadn.		Późne Średn. XIV- XV w.
42	Chynów 3	64-67/21	śląd osadn.	Niemeńska	Neolit
43	Żelechów 1	64-68/4	śląd osadn.		Późne Średn. XIII- XIV w.
44	Żelechów 2	64-68/5	śląd osadn. śląd osadn.		Mezolit - Ep. Brązu Późne Średn. XIV- XV w.
45	Żelechów 3	64-68/6	śląd osadn.		Późne Średn. XIV- XV w.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. SYSTEM TRANSPORTU DROGOWEGO I TRANSPORTU PUBLICZNEGO

- Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami z klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w studium, będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy.
- Szerokości i inne parametry dróg publicznych muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, natomiast dla dróg wewnętrznych wskazuje się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających bądź liniach ogrodzeń - 7 metrów.
- W przypadku realizacji zabudowy przy istniejących drogach węższych niż wymieniono wyżej, ustala się taką lokalizację ogrodzeń, która zagwarantuje docelową szerokość dróg.
- Ukształtowanie prawidłowej siatki dróg układu podstawowego wymaga modernizacji części dróg gminnych i powiatowych oraz realizacji kilku nowych odcinków dróg gminnych (wg rysunku studium).
- Dalszy rozwój gminy w zakresie obsługującego układu drogowego może się opierać o istniejący układ dróg, niezbędne są jednak działania polegające na ich modernizacji technicznej i realizacji brakujących w powiązaniach odcinków.
- Sieć drogowa układu obsługującego powinna tworzyć hierarchicznie złożony układ.
- Klasyfikacja dróg klasy L i D może być ustalona na podstawie prognozy ruchu, lub przy wykorzystaniu urbanistycznych wskaźników ruchliwości dla charakterystycznych rodzajów zagospodarowania terenu. Do dróg publicznych należy zaliczyć, niezależnie od natężenia ruchu na drodze, ulice stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności, wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

- Rozbudowy wymaga system komunikacji publicznej; szczególnie zwrócić należy uwagę na wykorzystanie istniejącej linii kolejowej i istniejących stacji (przystanków).
- Linie autobusowe mogą być prowadzone wszystkimi drogami układu podstawowego.
- Wskazuje się konieczność przebudowy linii kolejowej, co wiąże się z budową nowych przejazdów kolejowych, zamknięciem części przejazdów istniejących oraz z realizacją dróg serwisowych wzdłuż torów kolejowych. Przewidziane zmiany wskazano w rysunku studium.

5.2. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Określono zasady uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów w media, zachowując wytyczne programu gospodarki ściekowej oraz programu gospodarki wodociągowej dla gminy.
- Zaopatrzenie w wodę ludności gminy w okresie etapowym i w kierunkowym wymagać będzie rozbudowy sieci wodociągowej, jej odcinkowego spinania oraz budowy dodatkowej stacji wodociągowej. System zaopatrzenia w wodę oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa studium (część dotycząca kierunków rozwoju infrastruktury technicznej).
- W zakresie kanalizacji głównym kierunkiem rozwoju jest objęcie systemem kanalizacji sanitarnej całego obszaru zainwestowanego i urbanizowanych terenów gminy.
- Docelowe kanalizowanie gminy w pełnym zakresie poprawi warunki życia jej mieszkańców i przyczyni się do ochrony środowiska naturalnego - wymaga to rozbudowy istniejących układów sieci kanalizacyjnej.
- Wobec szybkiej realizacji programu zwodociągowania wsi w gminie, konieczne jest pilne przystąpienie do ich wyposażania w sieć kanalizacyjną.
- System odprowadzenia ścieków oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa studium (część dotycząca kierunków rozwoju infrastruktury technicznej).
- W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych konieczna jest budowa lokalnych systemów.

- Docelowy przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym i wzrostem standardów wykorzystania energii elektrycznej spowoduje konieczność rozbudowy sieci średniego napięcia oraz rozbudowy i przebudowy sieci niskiego napięcia.
- Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną zostaną opracowane przez Zakład Energetyczny na podstawie kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez gminę.
- Przewiduje się możliwość przebudowy części istniejącej dwutorowej linii elektroenergetycznej 220 kV na napięcie 400 kV oraz realizację dwutorowej linii 400 kV z kierunku Ołtarzowa i stacji elektroenergetycznej 400/220 kV. W pasie 70 m należy wykluczyć realizację budynków mieszkalnych, a pozostałe inwestycje winny być uzgadniane z właścicielem linii.
- Rozwój energetyki cieplnej opierał się będzie głównie na indywidualnych lub lokalnych systemach grzewczych. Preferowane czynniki grzewcze to gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii. W tym celu sieć gazowa winna być rozbudowana na obszarach przeznaczonych pod zabudowę.
- System elektroenergetyczny oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa studium (część dotycząca kierunków rozwoju infrastruktury technicznej).
- W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, zarówno w formie tradycyjnej, jak i z wykorzystaniem nowych technologii; postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów ustawowych.
- Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.
- W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych; dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego wskazuje się konieczność rozwoju szerokopasmowego dostępu do Internetu,

urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.

- Zaleca się realizację stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na terenach produkcyjnych, terenach koncentracji usług, terenach stacji paliw i parkingów publicznych, terenach urządzeń infrastruktury technicznej, terenach usług kultury i nauki, obszarach usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz na terenach leśnych **oraz na terenie usług z zakresu obrony cywilnej.**
- Dopuszcza się realizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach mieszkaniowych pod warunkiem, że będą to inwestycje o nieznacznym oddziaływaniu.
- System wywozu i unieszkodliwiania odpadów będzie oparty na selektywnej zbiórce odpadów w miejscu ich wytworzenia i w miejscach wskazanych przez gminę oraz zorganizowany wywóz do zakładu utylizacji odpadów. Głównym celem polityki gminy będzie więc wdrożenie kompleksowego systemu zbierania i utylizacji odpadów.
- ~~• Przewiduje się przystąpienie gminy Chynów do międzygminnego związku komunalnego "Czyste Mazowsze" oraz wprowadzenie pełnej segregacji odpadów.~~
- **Gospodarkę odpadami komunalnymi na terenie gminy Chynów prowadzi powołany w tym celu Związek Międzygminny pod nazwą Natura w Grójcu. Przedsiębiorstwo odbierające odpady od mieszkańców wyłaniane jest w drodze przetargu publicznego.**

6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH

- Zadanie rządowe, dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidziane do realizacji na terenie gminy, to obwodnica Chynowa w ciągu drogi krajowej nr 50;
- Marszałek Województwa Mazowieckiego nie zgłosił potrzeby rezerwowania terenu pod żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wprowadzono następujące ustalenia, dotyczące realizacji inwestycji celu

publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- Ciąg drogi wojewódzkiej nr 50 jako fragment „Dużej Obwodnicy Warszawy” w paśmie ośrodków miejskich: Góra Kalwaria, Grójec, Solec, Wyszogród, Wyszaków, Mińsk Mazowiecki, z przyszłościowym ujednoceniem klasy dróg do GP (główny ruch przyspieszony);

- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie usług i infrastruktury społecznej zostaną rozmieszczone według zasad określonych w rozdziale 2, a w zakresie infrastruktury technicznej – według zasad określonych w rozdziale 5.

7. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie gminy Chynów nie występują tereny, dla których sporządzenie planów miejscowych byłoby obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.

8. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 m² ALE NIE PRZEKRACZAJĄCYCH 2000 m²

- Odpowiednio do skali studium - wyznaczono przestrzenie o charakterze publicznym w ważniejszych ośrodkach osadniczych, wskazanych w rysunku, tj. najistotniejsze dla kształtowania wizerunku poszczególnych jednostek osadniczych, nie stanowiące jednak przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Wyznaczono rejony koncentracji usług, w tym dwa główne ośrodki usługowe - Chynów i Drwalew - ustala się dla wskazanych ośrodków usługowych priorytet dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej oraz w miarę możliwości, wprowadzenie usług w parterach budynków.
- Wskazano również lokalne ośrodki wiejskie, w których zaleca się koncentrację usług.
- Wskazano tereny przeznaczone dla lokalizacji usług, w tym w obiektach wielkopowierzchniowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² ale nie przekraczających 2000m².

9. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Gmina docelowo zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego terenu w granicach administracyjnych, również w celu wyznaczenia i ochrony terenów wyłączonych spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania.
- Na mapie wyznaczone są liczne obszary dla perspektywicznego rozwoju zabudowy, dla których warunkiem wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu będzie sporządzenie planów miejscowych. Zaleca się sporządzanie planów miejscowych dla grup wskazanych obszarów, o różnych funkcjach i wskaźnikach zagospodarowania, wzajemnie powiązanych. Na mapie studium wskazano zalecane granice terenów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, w celu wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych. Granice obszarów należy uściślać na etapie wykonywania analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego - z dostosowaniem do granic własności gruntów, granic administracyjnych lub naturalnych progów rozwojowych (dróg, rowów melioracyjnych, lasów, obiektów terenowych i innych), na bazie danych z mapy zasadniczej lub ewidencyjnej terenu. Dopuszcza się poszerzenie tych granic.
- W przypadkach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla innych niż wymienione wyżej obszarów, zaleca się, by ich granice pokrywały się z granicami obrębów geodezyjnych albo wsi i sołectw w ich granicach administracyjnych.
- W uzasadnionych przypadkach, po dokonaniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego, dopuszcza się obejmowanie procedurą planistyczną pojedynczych terenów w granicach pokrywających się z granicami obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium, w tym również terenów rolnych, wyłączonych z zabudowy.
- W części rysunkowej wyznaczono rejony kontynuacji istniejącej funkcji i zagospodarowania, w których nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- Przewidziano zachowanie i promowanie działalności gospodarstw rolnych i sadowniczych na terenie gminy (w tym umożliwienie realizacji związanej z tym zabudowy gospodarczej, np. przechowalni owoców oraz ochrona gleb najwyższych klas).
- Studium przewiduje tylko nieznaczne zmniejszenie areału upraw rolnych i sadowniczych.
- Ograniczono lokalizację inwestycji na terenach gleb najwyższych klas bonitacyjnych i na terenach intensywnych upraw sadowniczych.
- Wyznaczono obszary produkcji rolnej i sadowniczej wyłączone z zabudowy, gdzie dopuszczona jest wyłącznie budowa siedlisk rolniczych na warunkach określonych w rozdziale 2. W obszarach tych polityka przestrzenna gminy zmierza do trwałego utrzymania i ochrony funkcji rolniczej oraz wykluczenia nierolniczych sposobów użytkowania terenu. Jako niezgodne z polityką przestrzenną traktowane będą propozycje zagospodarowania tych terenów w sposób nie związany z rolniczym kierunkiem rozwoju.
- Podstawowym kierunkiem kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej powinien być wzrost lesistości, preferowany w obszarach przeznaczonych do zalesienia.
- Wyznaczono tereny wskazane do dolesień, w tym: w rejonie istniejących lasów, w celu wzmocnienia ciągów ekologicznych i wydzielenia strukturalnie jednostek osadniczych wraz z ich izolowaniem między sobą.
- W porozumieniu z zarządcami lasów należy dążyć do zwiększenia wykorzystania terenów leśnych dla celów rekreacji, w szczególności poprzez urządzenie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczanie miejsc do wypoczynku i biwakowania.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Czarnej i niektóre tereny podmokłe mogą być zagrożone podtopieniem - z tego względu w dolinie

rzeki i na łąkach zachowuje się tereny niezabudowane wyznaczone w rysunku studium.

- Poważne zagrożenia powodziowe nie występują na terenie gminy Chynów.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI

- Konieczna jest likwidacja i rekultywacja dzikich wysypisk śmieci i miejsc zwałki ziemi.

13. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF ICH OCHRONY

Na terenie gminy występują tereny zamknięte o zróżnicowanym charakterze:

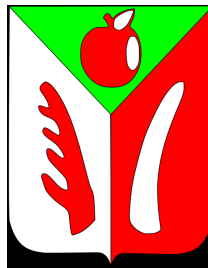
- Tereny policji (Sułkowice) - nie wykazane jednak jako tereny zamknięte w ewidencji gruntów.
- Tereny kolejowe.
- Dla w. wym. terenów nie wprowadza się stref ochrony, na mapie wskazano ich preferowane przeznaczenie.

**Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr XXIII/171/2021
Rady Gminy Chynów
z dnia 4 maja 2021**

ZAŁ.-NR 1 DO UCHWAŁY NR IV/32/2015
RADY GMINY CHYNÓW z dnia 21 kwietnia 2015 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW

UWARUNKOWANIA ROZWOJU



NA ZLECENIE WÓJTA GMINY CHYNÓW OPRACOWAŁ:

„*SOL-AR*” arch. Jerzy Solarek
PRACOWNIA ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
PROJEKTY NADZORY WYKONAWSTWO
02-816 Warszawa ul. Rajskich Ptaków 17
tel/fax 022 643-76 -77 ,sol-ar@qdnnet.pl

Z E S P Ó Ł P R O J E K T O W Y

główny projektant:
dr inż. arch. Krystyna Solarek

zagospodarowanie przestrzenne:
mgr inż. arch. Jerzy Solarek
mgr inż. arch. Patrycja Warot

inżynieria i komunikacja:
mgr inż. Tomasz Churski
mgr inż. Adam Skrajny

ochrona środowiska:
mgr inż. Aleksandra Zacharjasiewicz
mgr inż. Anna Fedoruk

Zmiany wprowadzone w/w uchwałą wyróżniono czcionką koloru czerwonego.

Zespół opracowujący studium:



**PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Główny projektant:

mgr inż. Anna Krawczyk- Mechocka

uprawniona do sporządzania mpzp na podstawie
art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska

Aleksandra Miastowska

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska - Puchała

SPIS TREŚCI

1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I POŁOŻENIE GMINY	str. 5	7
2. SYSTEM POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH	str. 7	9
2.1. Powiązania przyrodnicze.....	str. 7	9
2.2. Powiązania komunikacyjne.....	str. 8	10
2.3. Powiązania funkcjonalne.....	str. 8	11
3. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW - STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA GMINY	str. 9	11
3.1. Struktura użytkowania gruntów	str. 9	11
3.2. Główne strefy funkcjonalne.....	str.10	12
3.3. Charakterystyka sieci osadniczej.....	str.11	13
3.4. Charakterystyka zabudowy terenów w podziale funkcjonalnym.....	str.11	14
a) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa.....	str.12	14
b) tereny usług.....	str.13	15
c) tereny przemysłu i składów oraz przetwórstwa rolnego.....	str.14	17
4. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I WYMOGI ICH OCHRONY	str.16	19
4.1. Charakterystyka cech krajobrazowych.....	str.16	19
4.2. Wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.....	str.17	20
5. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY	str.17	21
5.1. Położenie geograficzno - przyrodnicze.....	str.17	21
5.2. Charakterystyka poszczególnych elementów przyrodniczych z diagnozą stanu i funkcjonowania środowiska.....	str.19	22
a) rzeźba terenu.....	str.19	22
b) budowa geologiczna.....	str.20	23
c) surowce mineralne i złoża kopalin.....	str.21	25
d) warunki hydrogeologiczne.....	str.22	26
e) wody powierzchniowe z uwzględnieniem sieci rowów melioracyjnych.....	str.24	28
f) gleby.....	str.26	30
g) warunki budowlane.....	str.27	30
h) szata roślinna i świat zwierząt.....	str.28	31
i) warunki klimatyczne.....	str.30	34
j) tereny cenne przyrodniczo.....	str.32	35
5.3. Zagrożenia środowiska i uciążliwości	str.33	36
a) zagrożenia dotyczące powierzchni ziemi i gleb.....	str.33	36
b) zagrożenia dotyczące wód.....	str.34	37
c) zagrożenia powodziowe.....	str.36	40
d) zagrożenia dotyczące roślin i zwierząt.....	str.36	40
e) zagrożenia dotyczące powietrza i hałasu.....	str.37	41
f) obiekty produkcyjne.....	str.38	42
g) produkcja rolnicza.....	str.38	42
h) ciągi komunikacyjne.....	str.38	42
i) linie wysokiego napięcia, stacje bazowe GSM i gazociąg.....	str.39	43
j) przedsięwzięcia mogące znacząco wpływać na środowisko.....	str.40	44

5.4. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	str.44	45
6. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	str.43	47
6.1. Główne uwarunkowania kulturowe.....	str.43	47
7.OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH W TYM ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH	str.47	53
7.1. Pomniki przyrody.....	str.47	53
7.2. Strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych.....	str.48	53
7.3. Obiekty i tereny objęte ochroną konserwatora zabytków.....	str.49	54
7.4. Ochrona dóbr kultury współczesnej.....	str.50	55
8. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH	str.50	56
9. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	str.54	56
9.1. Dane demograficzne.....	str.54	56
9.2. Mieszkalnictwo.....	str.53	58
9.3. Usługi społeczne.....	str.54	60
9.4. Usługi komercyjne.....	str.56	62
10. STAN PRAWNY GRUNTÓW	str.58	63
10.1. Własność gruntów.....	str.58	63
10.2. Wnioski o zmianę przeznaczenia terenu, zmianę planu i zmianę studium.....	str.59	65
10.3. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych po roku 2003.....	str.59	65
10.4. Stan opracowań planistycznych.....	str.64	70
10.5. Wnioski do studium złożone po przystąpieniu do jego sporządzania.....	str.66	74
11. SYSTEM KOMUNIKACJI	str.67	75
11.1. Powiązania drogowe i sieć komunikacyjna gminy.....	str.67	75
11.2. Charakterystyka dróg.....	str.68	76
11.3. Komunikacja autobusowa.....	str.69	77
11.4. Komunikacja szynowa.....	str.69	77
12. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	str.69	78
12.1. Gospodarka wodno - ściekowa	str.69	78
12.2. Energetyka.....	str.74	79
12.3. Gospodarka odpadami.....	str.72	80
13. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	str.73	82
13. 1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego.....	str.73	82
13. 2. Zadania rządowe.....	str.73	82
14. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ	str.74	84
14.1 Analiza ekonomiczna.....	str.	88
14.2 Analiza środowiskowa.....	str.	98
14.3 Analiza społeczna.....	str.	120

14.4 Prognoza demograficzna.....	str.	128
14.5 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	str.	134
14.6 Chłonność obszarów.....	str.	147
14.7 Podsumowanie - porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy, wyznaczonych w m.p.z.p., bądź znajdujących się w obszarach wykształconych struktur funkcjonalno - przestrzennych w granicach jednostek osadniczych.....	str.	159
14.8 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych Gminy.....	str.	163
14.9 Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy wraz z szacowaniem potrzebnych środków finansowych na ich realizację.....	str.	168
15. WAŻNIEJSZE WNIOSKI DO STUDIUM WYNIKAJĄCE Z ANALIZY UWARUNKOWAŃ ROZWOJU.....	str.75	182
a) uwarunkowania wynikające z analizy stanu istniejącego terenu (w tym: powiązań zewnętrznych, przeznaczenia terenów, stanu ładu przestrzennego).....	str.75	181
b) uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska (w tym jego stanu i funkcjonowania, występowania terenów i obiektów chronionych oraz zagrożeń i uciążliwości).....	str.76	181
c) uwarunkowania wynikające z analizy formalno - prawnego stanu terenów (w tym stanu własności, zobowiązań gminy, wykonanych planów miejscowych, opracowań planistycznych wyższego rzędu i złożonych wniosków).....	str.78	182
d) uwarunkowania dotyczące ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i tradycji oraz kształtowania krajobrazu.....	str.78	183
e) uwarunkowania wynikające z analizy problemów społecznych (w tym warunków i jakości życia mieszkańców oraz ich bezpieczeństwa).....	str.78	183
f) uwarunkowania wynikające z analizy istniejącego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.....	str.79	184
16 . PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE.....	str.80	185
17 . SPIS TABEL.....	str.80	185
18 . SPIS WYKRESÓW.....	str.	186
18. 19 BIBLIOGRAFIA.....	str.84	187

SPIS RYSUNKÓW W TEKSCIE

Rys. 1. Powiat grójecki na tle województwa mazowieckiego
Rys. 2. Gmina Chynów na tle powiatu grójeckiego
Rys. 3. Schemat użytkowania gruntów – inwentaryzacja urbanistyczna
Rys. 4. Uwarunkowania przyrodnicze
Rys. 5. 3. Przekrój hydrogeologiczny
Rys. 6. 4. Pałac w Drwalewie
Rys. 7. 5. Położenie gminy na tle GZWP
Rys. 8. Stan środowiska przyrodniczego i kulturowego – tereny i obiekty chronione
Rys. 9. Uwarunkowania formalno – prawne; stan własności gruntów

~~Rys. 10. Uwarunkowania formalno – prawne; analiza wniosków do studium~~
~~Rys. 11. Uwarunkowania formalno – prawne; analiza planów miejscowych~~
~~Rys. 12. Sieć drogowa~~
~~Rys. 13. Sieć wodociągowa~~
~~Rys. 14. Sieć kanalizacyjna~~
~~Rys. 15. Sieci elektroenergetyczne i gazowe~~

SPIS RYSUNKÓW W ZAŁĄCZENIU

~~Rys. 1. Schemat użytkowania gruntów – inwentaryzacja urbanistyczna~~
~~Rys. 2. Uwarunkowania przyrodnicze~~
~~Rys. 3. Stan środowiska kulturowego – tereny i obiekty chronione~~
~~Rys. 4. Uwarunkowania formalno – prawne; stan własności gruntów~~
~~Rys. 5. Uwarunkowania formalno – prawne; analiza planów miejscowych~~
~~Rys. 6. Sieć drogowa~~
~~Rys. 7. Sieć wodociągowa~~
~~Rys. 8. Sieć kanalizacyjna~~
~~Rys. 9. Sieci elektroenergetyczne i gazowe~~

Rys.1. Uwarunkowania Rozwoju- Inwentaryzacja Urbanistyczna
Rys.2 Uwarunkowania Przyrodnicze
Rys.2a. Złóża
Rys.3. Uwarunkowania Rozwoju- Ochrona Dóbr Kultury, Zabytków i Krajobrazu Kulturowego
Rys.4. Uwarunkowania Formalno- Prawne- Stan Własności Gruntów
Rys.5. Uwarunkowania Formalno- Prawne- Obowiązujące Plany Miejscowe
Rys.6. Uwarunkowania Rozwoju- Sieć drogowa
Rys.7. Uwarunkowania Rozwoju- Sieć wodociągowa
Rys.8. Uwarunkowania Rozwoju- Sieć kanalizacyjna
Rys.9. Uwarunkowania Rozwoju- Sieci elektroenergetyczne i gazowe

1. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA I POŁOŻENIE GMINY

(Aktualne dane znajdują się w punkcie 14. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Gmina Chynów leży w centralnej części Województwa Mazowieckiego, w niedalekiej odległości od Warszawy (niecałe 20 km od jej granic i 35 km od centrum), a sama wieś Chynów oddalona jest ok. 30 km od granic stolicy. Oddziaływanie obszaru metropolitalnego Warszawy jest jednak ograniczone z racji na brak bezpośrednich powiązań komunikacyjnych na linii północ – południe.

Teren leży w północno wschodniej części powiatu grójeckiego, który tworzy 14 10 gmin, w tym gminy miejsko – wiejskie: Grójec, Mogielnica, Nowe Miasto n. Pilicą, Warka i gminy wiejskie: ~~Belsk~~ Belsk Duży, Błędów, Chynów, Goszczyn, Jasieniec, Pniewy, Tarczyn. W latach 1976 – 1998 gmina Chynów położona była w województwie radomskim, obecnie w mazowieckim. Siedziba gminy to wieś Chynów.

Powiat grójecki położony jest na pograniczu Wysoczyzny Rawskiej i Równiny Warszawskiej (Nizina Mazowiecka). Obszar powiatu stanowią niziny z dużymi deniwelacjami terenu. Powiat grójecki położony jest w malowniczej krainie największego w kraju i Europie zwartej rejonu sadowniczego. Powiat zajmuje powierzchnię 1285,85 km², liczba ludności wynosi ogółem 96,6 tys. osób, a gęstość zaludnienia na 1 km² wynosi 78 osób. Sama gmina Chynów zajmuje niecałe 10% powierzchni powiatu, a według danych z 30 czerwca 2004, gminę zamieszkiwały 9393 osoby, tj. około 10% mieszkańców powiatu. **Na dzień 31.12.2019 liczba ludności wynosiła 9846 osób, stanowiąc tym samym również ok. 10% mieszkańców powiatu grójeckiego.**

Według danych statystycznych oraz przeprowadzonych badań gmina Chynów ma obszar ~~134,85~~ 135km², w tym:

- użytki rolne: ~~52,7~~ 79%
- użytki leśne: ~~13,6~~ 14%



Rysunek 1 – Powiat Grójecki na tle Województwa Mazowieckiego (kolor brązowy – powiat grójecki, kolor czarny – m.st. Warszawa)

Tereny gminy położone są na lewym brzegu Wisły. Jej granice administracyjne nie są oparte o bariery naturalne. Graniczy z gminami powiatu piaseczyńskiego – gminą Góra Kalwaria (na północnym wschodzie) i gminą Prażmów (na północnym zachodzie), natomiast od południa i zachodu sąsiaduje z gminami powiatu grójeckiego – Warka, Jasieniec, Grójec. Sama gmina podzielona została na 62 jednostki administracyjnych niższego szczebla – wsie i sołectwa. Większość z nich to małe wsie, liczące nie więcej niż 200 mieszkańców.



Rysunek 2 – gmina Chynów na tle powiatu grójeckiego

Teren gminy przecięty jest dwoma ważnymi szlakami komunikacyjnymi – drogą krajową nr 50 o przebiegu Grójec – Mińsk Mazowiecki, pełniącą obecnie funkcję „dużej obwodnicy” Warszawy oraz linią kolejową Warszawa – Radom. Siedziba władz gminy – wieś Chynów położona jest bezpośrednio przy drodze nr 50.

Rolniczy charakter i brak bezpośrednich połączeń z Warszawą sprawiły, że rozwój gminy Chynów nie przebiegał tak dynamicznie, jak w sąsiednich gminach – Góra Kalwaria, czy Prażmów. Jednak stały wzrost znaczenia drogi krajowej nr 50 i podwyższenie jej standardu, a także procesy deglomeracyjne Warszawy i walory krajobrazowe gminy wpływają na rosnące zainteresowanie możliwościami lokalizacji zabudowy o różnych funkcjach.

2. SYSTEM POWIĄZAŃ ZEWNĘTRZNYCH

2.1. Powiązania przyrodnicze

Rzeka i dolina Wisły, położone tuż przy wschodniej granicy gminy tworzą bardzo silny i znaczący ciąg ekologiczny, łączący wiele ekosystemów Mazowsza. Stanowi on przy tym fragment międzynarodowego korytarza ekologicznego łączącego Bałtyk z dorzeczem Dniestru i Dunaju, mającego ogromne znaczenie dla wędrówek ptaków. Naturalna Wisła buduje różnorodność gatunkową i siedliskową, w

tym ginących w Europie łągów. Warto podkreślić, iż dolina Wisły Środkowej, w tym fragmentarycznie warszawskiej, spełnia warunki międzynarodowego obszaru wodno – błotnego Konwencji RAMSAR.

Na terenie gminy ponadlokalne ciągi ekologiczne kształtują się wzdłuż korytarzy rzek: Czarnej płynącej przez całą szerokość środkowej części gminy z południa na północ (ciąg ekologiczny częściowo osłabiony poprzez istniejące zainwestowanie) i, na krótkim odcinku wzdłuż zachodniej granicy gminy, rzeki Kraski, stanowiącej dopływ rzeki Jeziorki. Wyżej wymienione ciągi ekologiczne wiążą, poza granicami gminy Chynów, elementy systemu o znaczeniu międzynarodowym: obszar węzłowy Puszczy Pilickiej (system rzeki Pilicy), na południu z obszarem węzłowym Doliny Środkowej Wisły poprzez Obszar Krajobrazu Chronionego "Dolina rzeki Jeziorki", Chojnowski Park Krajobrazowy i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

2.2. Powiązania komunikacyjne

Przez teren gminy, a jednocześnie przez wieś Chynów, przebiegają trasy komunikacyjne, wiążące ją z otoczeniem, w tym: droga krajowa: nr 50 (Sochaczew - - Grójec- Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki /50/) i linia kolejowa nr 8 Warszawa – Radom – Kraków (przewozy pasażerskie i towarowe). Linia ta ma bardzo duże znaczenie dla przyszłych rozwiązań transportu regionalnego.

~~Teren gminy przecina również na krótkim odcinku skrajnym od wschodu , droga wojewódzka nr 731 (Potycz – Warka). Wśród dróg powiatowych, najważniejsze dla powiązań zewnętrznych są drogi: nr 54157 i 34159-1649W (Pieczyska - Barcice Drwalewskie - Wola Żyrowska) i 1651W (Sułkowice - Wola Pieczyska – Pieczyska) (łącznie gminę Chynów z gminą Prażmów, przez Pieczyska), nr 34186 1676W (do drogi krajowej nr 79 przez Rososz), nr 34182 i 34183 1668W (Chynów - Machcin - Rososz do KD79) i 1672W (Chynów - Warka) (łącznie gminę Chynów z Warką) .~~ Pełną listę dróg zamieszczono w rozdziale 11.2.

2.3. Powiązania funkcjonalne

Sąsiadujące z terenem opracowania gminy mają w przewadze charakter rolniczy, choć z wyraźną tendencją do przekształceń. Gmina Prażmów w sporządzonym ostatnio studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zaplanowała przekształcenie wielu terenów rolnych na grunty budowlane, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Również rozległe tereny otwarte gminy Góra Kalwaria przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. W otoczeniu gminy ciągle przeważają jednak tereny otwarte. Wpływ obszaru metropolitalnego Warszawy jest ograniczony, choć są przesłanki ku temu, by przypuszczać, że stołeczna funkcja ośrodka warszawskiego oraz jego wielkość w znacznym stopniu stymulować będzie rozwój gminy Chynów. Powiązania z dużymi ośrodkami krajowymi, takimi jak Poznań i Łódź oraz tranzyt pomiędzy krajami zachodniej i wschodniej Europy wzdłuż trasy nr 50, stwarzają dla gminy Chynów istotne szanse rozwojowe. Ważnym powiązaniem funkcjonalnym jest wpływ najbliższych ośrodków: Grójca, Warki i Góry Kalwarii. Gmina Chynów należy bowiem do obszaru funkcjonalnego ukształtowanego przez funkcję specjalistycznej produkcji rolnej (sadownictwo), dla której Grójec i Warka są głównymi ośrodkami obsługującymi. Góra Kalwaria, to miasto najlepiej powiązane z Warszawą, stanowiące dla gminy Chynów ważny ośrodek koncentracji usług ponadlokalnych.

3. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW - STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA GMINY

(Aktualne dane znajdują się w punkcie 14. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).

3.1. Struktura użytkowania gruntów

Cała gmina Chynów zajmuje obszar o powierzchni ~~134,85~~ **135km²**.

Struktura przestrzennego zagospodarowania terenu kształtuje się następująco: największą powierzchnię na terenie gminy zajmują użytki rolne (~~52,7~~ **79%** powierzchni), następnie lasy (~~13,6~~ **14%**), dalej tereny zurbanizowane i wody powierzchniowe, ok. 3% powierzchni to tereny pozostałe. Szczegółowa struktura użytkowania gruntów w podziale na część miejską i pozamiejską przedstawia się następująco (tab. 2.):

TAB. 1. STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW (WG BADAŃ – LISTOPAD 2006)

	Forma użytkowania	[ha]	[%]*
	Użytki rolne	7103.32	52.7
	Sady	2588.01	19.2
	Łąki	1488.44	11.1
	Lasy	1840,00	13,6
	Grunty zabudowane i zurbanizowane		
	Grunty pod wodami i rowami		
	Drogi, kolej i tereny różne		
	SUMA POWIERZCHNI WSZYSTKICH GRUNTÓW	13 484	100

*procent powierzchni całkowitej terenów gminy

3.2. Główne strefy funkcjonalne

Ze względu na dominujące przeznaczenie terenów oraz obserwowane kierunki rozwoju [STRATEGIA..., 2004 2016-2024], gminę Chynów można podzielić na trzy strefy funkcjonalne:

- **Strefa rozwoju osadnictwa** – wyodrębniona ze względu na relatywnie niską przydatność gruntów dla rolnictwa, powiązania komunikacyjne z Warszawą oraz planowany kierunek rozwoju przestrzennego zainwestowania gminy. Strefa ta zlokalizowana jest na północ od aktualnego przebiegu drogi krajowej nr 50. W jej skład wchodzi m.in. sołectwa objęte planami zagospodarowania przestrzennego, sankcjonującymi zasady rozwoju mieszkalnictwa oraz odpowiednich funkcji obsługujących. Istniejące, a także nowe, możliwe do zrealizowania, powiązania komunikacyjne tego obszaru z Warszawą oraz zasoby terenów przygotowanych pod budownictwo mieszkaniowe i usługi, stanowiąc winny podstawę dla formułowania oferty inwestycyjnej gminy. Aktualne trendy na rynku nieruchomości oraz liczba i rodzaj wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy potwierdzają zasadność założenia o rozwoju takiego profilu funkcjonalnego tej części gminy.
- **Strefa rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej** – wyodrębniona ze względu na utrwalone kierunki towarowej produkcja rolnej (głównie sadownictwo), wskazana do wsparcia w kierunku poprawy efektywności gospodarowania. W strefie tej znalazły się obszary o relatywnie wysokiej jakości rolniczej przestrzeni

produkcyjnej (w tym korzystne warunki naturalne), dające perspektywy dalszego rozwoju.

- **Strefa aktywizacji zainwestowania pod funkcje gospodarki pozarolniczej** – wyodrębniona ze względu na pożądany kierunek zainwestowania w paśmie terenu przyległym od południa do planowanego przebiegu obwodnicy drogi krajowej nr 50. Czynnikiem atrakcyjności tego obszaru powinna być dostępność z tranzytowej drogi krajowej nr 50 (za pośrednictwem równoległej drogi zbiorczej) oraz sąsiedztwo ośrodków osadniczych o największym potencjale ludnościowym (Chynów i Drwalew).

3.3. Charakterystyka sieci osadniczej

W generalnym zarysie sieć osadnicza gminy kształtuje się czytelnie i jest następująca:

- na całym terenie gminy dość równomiernie rozłożone są małe ośrodki osadnicze (niektóre poniżej 100 mieszkańców, zwykle 100 – 200 mieszkańców) i zabudowa rozproszona, lokalizowane zarówno przy drogach asfaltowych, jak i gruntowych,
- zabudowa siedliskowa, występująca na całym terenie gminy powiązana jest z gospodarstwami rolnymi i sadowniczymi, przy czym rozproszone osadnictwo wiejskie o funkcji zabudowy zagrodowej, z licznymi pojedynczymi siedliskami (poza obszarami zwartej zabudowy zagrodowej), stanowi bardzo nieefektywną strukturę przestrzenną, m.in. utrudnia dostęp do infrastruktury technicznej i społecznej.
- głównym, choć dość słabym ośrodkiem osadniczym jest wieś Chynów – siedziba władz gminy i miejsce koncentracji usług lokalnych, wraz z wsią Wola Chynowska
- przy trasie nr 50 znajdują się jeszcze dwa znaczące, zarówno z racji na liczbę mieszkańców, jak i występujące koncentracje usług, ośrodki osadnicze, Drwalew i Sułkowice, w których występują liczne, uzupełniające się usługi,
- niewielka lesistość gminy i brak większych kompleksów terenów chronionych lub o niekorzystnych warunkach budowlanych sprawiają, że nie występują tu większe kompleksy obszarów niezabudowanych.

3.4. Charakterystyka zabudowy terenów w podziale funkcjonalnym

W miesiącach wrzesień - listopad 2006 r. przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną terenu, polegającą na aktualizacji danych z roku 1998 r, zebranych w trakcie przygotowania materiałów do zmienianego obecnie studium gminy oraz z roku 2004, opracowanych dla potrzeb strategii rozwoju gminy. Aktualny stan zagospodarowania terenów w podziale funkcjonalnym pokazano na planszy w skali 1 : 10 000. Poniżej przedstawiono charakterystykę zagospodarowania przestrzennego gminy w podziale na funkcje dominujące.

a) zabudowa mieszkaniowa i letniskowa

Dla terenu gminy Chynów charakterystyczny jest duży stopień rozproszenia sieci osadniczej, czego konsekwencją są wysokie koszty realizacji i eksploatacji infrastruktury technicznej i społecznej.

Na terenie gminy niemal w całości występuje wyłącznie zabudowa jednorodzinna, z czego większość to zabudowa zagrodowa, związana z gospodarstwami rolnymi i sadowniczymi. Znajdują się tu jedynie nieliczne zespoły budynków wielorodzinnych 3-4 kondygnacyjnych, będących spuścizną po byłych PGR - ach, w których zazwyczaj realizowano komunalną zabudowę dla pracowników. Domy jednorodzinne są w większości jedno-, i dwukondygnacyjne, często z użytkowym poddaszem. Lokalizowane są na stosunkowo dużych działkach - wiele z nich to naturalnie wydzielone siedliska przy dużych działkach rolnych, pozostała zabudowa – na działkach o średniej wielkości 2000 m² - 3000 m². Budynkom jednorodzinnym towarzyszy duża ilość budynków gospodarczych, z czego najbardziej charakterystyczne są duże przechowalnie owoców w rejonie bogatym w sady.

Przy drodze nr 50, przy budynkach mieszkalnych, których właściciele prowadzą działalność gospodarczą często lokowane są sklepy, składy i punkty usługowe.

W północnej i zachodniej części gminy, na terenach otwartych, często na skraju lasów, a w kilku przypadkach również w lasach zlokalizowana jest zabudowa letniskowa, która często jest w rzeczywistości zabudową mieszkaniową - użytkowaną

stale lub tylko okresowo. Jako budynki letniskowe wznoszone były bowiem obiekty o różnym standardzie - od małych drewnianych domków po okazałe wille.

~~W gminie Chynów występuje ok. 1700 działek tzw. letniskowych. Z tego znaczna część jest zagospodarowana. Najwięcej działek wykazano w następujących sołectwach:~~

~~Nowe Grobice — 130~~

~~Wola Chynowska — 110~~

~~Wola Pieczyska — 90~~

~~Dąbrowa Duża — 50~~

~~Budy Sułkowskie — 50~~

~~Adamów Rososki — 30~~

~~Edwardów — 25~~

~~Gaj Żelechowski — 20,~~

~~w pozostałych sołectwach od kilku do kilkunastu działek.~~

Nowo opracowywane plany miejscowe dla sołectw: Budy Sułkowskie, Grabina, Nowe Grobice i Wola Pieczyska przewidziały lokalizację kolejnych zespołów działek budowlanych, w tym letniskowych, wraz z funkcjami usług związanych z rekreacją i wypoczynkiem.

Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest głównie wzdłuż dróg publicznych, często jednak nieutwardzonych i o nieprawidłowych parametrach technicznych. Coraz częściej zauważa się również tendencję do rozpraszania się takiej zabudowy wzdłuż dróg prywatnych wydzielanych z dawnych pól, a więc typowych działek rolnych.

b) tereny usług

Usługi o znaczeniu ponadlokalnym, związane zarówno z obsługą mieszkańców miasta, jak i terenów wiejskich, skupiają się poza granicami gminy – najczęściej w mieście Góra Kalwaria, Grójec i Warka. Są to, przede wszystkim, usługi z zakresu szkolnictwa średniego, zdrowia i opieki społecznej, a także administracji publicznej. Główna część usług administracyjnych, w tym instytucji administracji rządowej i samorządu powiatowego, znajduje się ~~poza gminą Góra~~

~~Kalwaria, tj. w Grójcu~~, a część związanych z nimi instytucji aż w Radomiu. **Pozostałe usługi administracyjne znajdują się w Chynowie.**

Usługi o charakterze lokalnym znajdują się głównie w ośrodkach położonych przy drodze nr 50. Szczególną ich koncentrację obserwuje się we wsiach: Sułkowice, Drwalew oraz w zespole: Chynów – Wola Chynowska.

Obiekty funkcji usługowej nie pomagają w kształtowaniu właściwej struktury przestrzennej gminy. Większość budynków usługowych to substandardowe małe sklepy spożywcze i wielobranżowe w budynkach mieszkalnych, małych pawilonach i kioskach w wielu wsiach. Bardzo dużo wsi nie jest wyposażonych w żadne punkty usługowe, brak w nich nawet małych sklepów wiejskich. Większe obiekty znajdują się w Chynowie, m.in.: Urząd Gminy, ośrodek zdrowia, apteka, bank, poczta, posterunek Policji, bar i kilka sklepów. Kilka sklepów i ośrodek zdrowia znajdują się również w **Chynowie (z filią w Drwalewie).**

Usługi oświaty wiążące się z większymi terenami zieleni towarzyszącej, są na obszarze gminy równomiernie rozłożone – 8 szkół podstawowych znajduje się we wsiach w różnych częściach gminy, ~~a dwie szkoły gimnazjalne w Chynowie i Drwalewie.~~

Usługi oświaty w Gm. Chynów

1. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kawalerów Orderu Uśmiechu w Budziszynku,
2. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Polskich Patriotów w Drwalewie,
3. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Machcinie,
4. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Pieczyskach,
5. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Sułkowicach,
6. Publiczna Szkoła Podstawowa im. ks. Tadeusza Stokowskiego w Watraszewie,
7. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Poetów Polskich w Zalesiu,
8. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Chynowie, w którego skład wchodzi:
 - 1) Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Chynowie,
 - 2) Przedszkole Publiczne.

Wiejskie szkoły ~~podstawowe i gimnazja~~ wyposażone są w niewielkie tereny sportowe. W Drwalewie znajduje się ponadto stadion sportowy. Na terenie gminy brak jest ~~ośrodka kultury~~, klubów, świetlic czy innych miejsc pozwalających na organizację życia kulturalnego. Obecnie takie funkcję pełnią sporadycznie remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w kilku wsiach.

Szczegółowe zestawienie obiektów usługowych zamieszczono w dalszej części opracowania.

W ostatnich latach wybudowany został Gminny Dom Kultury w Chynowie, w którym

prowadzona jest działalność rozwijająca i zaspokajająca potrzeby kulturalne mieszkańców gminy Chynów oraz upowszechnianie i promocja lokalnego dziedzictwa kultury, edukacja, wychowanie przez sztukę oraz upowszechnianie kultury i wiedzy.

Działalność GDK opiera się w szczególności o organizację imprez kulturalno-rekreacyjnych to jest: wieczorów literackich, koncertów, przeglądów twórczości artystycznej, festiwali, rajdów, wycieczek, wystaw, konkursów w różnych dziedzinach sztuki oraz tworzenie warunków dla rozwoju amatorskiego ruchu artystycznego, popularyzowanie wizerunku gminy oraz integracja różnych środowisk.

c) tereny przemysłu i składów oraz przetwórstwa rolnego

Tereny przemysłu, składów oraz przetwórstwa rolnego stanowią niewielką część gminy i koncentrują się w pobliżu drogi krajowej nr 50, głównie w Chynowie, Drwalewie, Sułkowicach i Drwalewie (w tych wsiach znajduje się ok. połowa wszystkich podmiotów gospodarczych). Rozmieszczenie podmiotów gospodarczych, działających w gminie jest więc nierównomierne.

W latach 2009 - 2019 zauważalny jest wzrost zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym na terenie gminy Chynów (odpowiedni w 2009- 531 podmiotów do 751 podmiotów w 2019 roku).

Ilość podmiotów w rejestrze REGON w gminie Chynów wg danych na dzień 31.12.2005r. wynosiła 605, a na koniec 2019r. wzrosła o 166 nowych podmiotów dając liczbę 771, z czego w sektorze prywatnym 625 osoby fizyczne prowadziły działalność gospodarczą.

Główne podmioty gospodarcze o największym znaczeniu (w tym najwięcej zatrudnionych):

- Zakład Produkcji Leków Weterynaryjnych BLOWET Drwalew S.A
- Fabryka Farb i Lakierów MALCHEM w Sułkowicach
- Przetwórnia Owocowo-Warzywna FRUKTOPOL w Grobicach
- MARGARET w Edwardowie
- Stacja Paliw i Zajazd MERIKO w Chynowie
- SUN -SAD - Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w **Nowych Grobicach** Krażelu i Grobicach.
- POLEX - Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w Grobicach.

Dla całej gospodarki gminy, ze względu na związki z lokalną produkcją rolną, najistotniejsze znaczenie mają podmioty prowadzące działalność z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego, w tym część z przedsiębiorstw wyżej wymienionych, a ponadto:

Dla obsługi produkcji rolnej, która jest podstawową gałęzią gospodarki w gminie niezwykle ważne są różne punkty usługowe. Na terenie gminy znajdują się:

- Lecznica weterynaryjna w Chynowie.
- Naprawa maszyn rolniczych w Chynowie, Nowych Grobicach i Woli Chynowskiej.
- Usługi kombajnem i prasą do słomy znajdują się w Budziszynie i Lasopolu, ponadto Kółko Rolnicze w Chynowie.
- Zaopatrzenie w środki produkcji - Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w Chynowie.
- Ubojnie zwierząt – w Chynowie, w Marianowie, w Barcicach Drwalewskich i Woli Chynowskiej.
- Skup mleka - odbiór od rolników samochodem z cysterną przez: „Rolmlecz” Rolniczą Spółdzielnię Mleczarską w Radomiu; „Obory” Spółka z o.o. w Kozienicach; „Milkar” Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w Karczewie.
- Punkty skupu owoców i warzyw - w Janowie, Chynowie, Edwardowie, Woli Chynowskiej, Grobicach, Żelechowie, Pawłówce, Jurandowie.
- Skup zwierząt rzeźnych odbywa się w punktach skupu w Chynowie, Pieczyskach, Żelaznej i Drwalewicach.
- Młyn zbożowy w Budziszynku.
- Przechowalnia płodów rolnych – w Budziszynie, w Budziszynku.
- Tartak - w Woli Żyrowskiej.
- Bank Spółdzielczy w Chynowie.
- Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska ” w Chynowie.
- Stacja paliw płynnych i gazowa - Chynów.
- **Stacja paliw płynnych i gazowa – Grobice.**
- Stacja gazowa - Żyrów.

Na obszarze gminy prowadzi działalność tylko jeden podmiot świadczący usługi związane z funkcjami turystyki, rekreacji i wypoczynku, tj.:

- Baza noclegowa przy Stacji Paliw MERICO, (zajazd – usługi gastronomiczne – noclegi - 12 pokoi i 27 łóżek)

Ponadto, z zakresu gastronomii działa 5 podmiotów zlokalizowane w: Nowe Grobice, Sułkowice i Chynowie.

Na terenie gminy Chynów stwierdzono występowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko lub mogących wymagać sporządzenia takiego raportu. Ich wykaz znajduje się w dalszej części opracowania (rozdz. 5.3.).

4. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I WYMOGI ICH OCHRONY

4.1. Charakterystyka cech krajobrazowych

Stan ładu przestrzennego na terenie gminy jest bardzo zróżnicowany. Występują tu, szczególnie w części północnej, wschodniej i południowej, rozległe przestrzenie otwarte, przedzielane lasami i zadrzewieniami, z ekstensywną zabudową mieszkaniową - niezwykle malownicze. Znajdują się tu jedynie nieliczne elementy dysharmonizujące z otoczeniem, takie jak napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, pojedyncze budynki niewykończone bądź substandardowe. Niepokój może budzić coraz większa ilość rozproszonych poza tradycyjne ośrodki osadnicze zabudowy mieszkaniowej.

Podobna sytuacja, choć przy odmiennych krajobrazach, występuje w części wschodniej i południowej. Dominują tu tereny zabudowy ekstensywnej - głównie zabudowa siedliskowa związana z produkcją sadowniczą i rolną oraz nieliczne koncentracje zabudowy mieszkaniowo - usługowej we wsiach. Charakterystyczne dla tej zabudowy jest występowanie dużej ilości budynków gospodarczych, związanych z funkcją terenu, w tym przechowalni owoców o dość dużych kubaturach.

Bardziej niekorzystna charakterystyka wiąże się z niektórymi odcinkami sąsiedztwa drogi krajowej nr 50, gdzie wzdłuż trasy komunikacyjnej znajduje się

wiele zróżnicowanych i nieuporządkowanych budynków oraz obiektów usług, składów, przetwórstwa i produkcji.

Sama wieś Chynów – siedziba władz gminy cechuje się nieuporządkowaną zabudową, dość rozproszoną, nie kształującą interesujących przestrzeni publicznych.

Generalnie jednak gmina posiada wiele walorów krajobrazowych, stanowiących olbrzymi potencjał do wykorzystania - również w zakresie kształtowania krajobrazu.

Interesujący i malowniczy ekosystem rzeki Czarnej, tworzy ponadlokalny ciąg ekologiczny.

Na terenie gminy znajduje się wiele lasów liściastych, iglastych i mieszanych. Atrakcję terenu podnoszą ponadto wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia o składzie gatunkowym zbliżonym do naturalnego oraz wszystkie tereny zielone. Szczególnie malowniczo na wiosnę prezentują się zajmujące duże powierzchnie w centralnej i południowej części gminy - sady.

4.2. Wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

Najistotniejsze wymogi ochrony i kształtowania ładu przestrzennego to:

- ograniczanie zjawiska rozpraszania się zabudowy - zarówno mieszkaniowej i rekreacyjnej na atrakcyjnych krajobrazowo terenach gminy, jak i usługowo - produkcyjnej przy ważnych trasach komunikacyjnych,
- wyznaczanie i właściwe kształtowanie przestrzeni publicznych w ważniejszych ośrodkach osadniczych – Chynów, Wola Chynowska, Drwalew, Sułkowice, Grobice.
- wprowadzenie standardów i wskaźników zabudowy dla całej gminy z uwzględnieniem charakterystyki i tradycji poszczególnych jej regionów,
- wprowadzenie zakazów zabudowy na terenach wymagających ochrony ze względu na przepisy prawa, bądź też walory krajobrazowe, wartości ekologiczne i kulturowe.

5. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

5.1. Położenie geograficzno- przyrodnicze

Według podziału fizyczno-geograficznego J. Kondrackiego (2001) obszar gminy Chynów położony jest na terenie mezoregionu Równiny Warszawskiej (318.76). Mezoregion ten tworzy centralną część makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej (318.7), który jest z kolei częścią podprowincji Nizin Środkowopolskich (318).

Gmina Chynów leży między 20°57' a 21°16' długości geograficznej wschodniej oraz 51°45' a 51°57' szerokości geograficznej północnej, w środkowej części Niziny Mazowieckiej, na obszarze mezoregionu fizyczno- geograficznego Równiny Warszawskiej, a od strony wschodniej graniczy z mezoregionem Doliny Środkowej Wisły.

Według regionalizacji geologicznej teren położony jest w centralnej części synklinarium brzeźnego na obszarze kredowej Niecki Mazowieckiej wypełnionej osadami trzecio i czwartorzędu.

W ujęciu hydrogeologicznym (Malinowski red., 1991) analizowany obszar należy do regionu Południowo-mazowieckiego, który wchodzi w skład makroregionu Wschodniego Niżu Polskiego.

Pod względem hydrograficznym teren gminy Chynów leży w dorzeczu lewobrzeżnych dopływów Wisły. Sieć hydrograficzna jest bogato rozwinięta. Rzekami przepływającymi przez obszar gminy są: Czarna - dopływ Wisły, Kraska - dopływ Jeziorki oraz bezimienne dopływy Wisły i Pilicy. Zachodnia część gminy znajduje się w dorzeczu Kraski, część centralna i północno- wschodnia w zlewisku rzeki Czarnej, część południowo-wschodnia – rzeki Wisły.

Zgodnie z klasyfikacją A. S. Kleczkowskiego (1990) w obrębie gminy występują fragmenty dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Są to trzeciorzędowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Subniecka Warszawska-część centralna” Nr 215 A oraz czwartorzędowy GZWP „Dolina Środkowej Wisły” Nr 222. W granicach tych zbiorników wydzielone obszary najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO) zajmują niemal 75% powierzchni gminy.

Pod względem regionalizacji geobotanicznej Matuszkiewicza J., M., (1994) gmina Chynów leży w okręgu Wysoczyzny Rawskiej. Jest ona częścią podkrainy

Południowo-Mazowieckiej, która wchodzi w skład krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej, która jest z kolei częścią poddziału Mazowieckiego i działu Mazowiecko-Poleskiego, który tworzy podprowincję Środkowoeuropejską właściwą i prowincję Środkowoeuropejską.

Według regionalizacji klimatycznej Wosia A., (1999) rejon gminy Chynów leży w północnej części regionu wschodniomałopolskiego (R-XXI) i od północy graniczy z regionem środkowomazowieckim (R-XVIII). Jest obszarem o małej zmienności częstości występowania poszczególnych typów pogody i mało wyraźnych granicach pomiędzy sąsiadującymi regionami.

5.2. Charakterystyka poszczególnych elementów przyrodniczych z diagnozą stanu i funkcjonowania środowiska.

a) rzeźba terenu

Gmina Chynów położona jest w obrębie Równiny Warszawskiej wchodzącej w skład makroregionów Niziny Środkowomazowieckiej. Powierzchnię terenu gminy kształtują dwie główne jednostki geomorfologiczne:

- wysoczyzna lodowcowa, zajmująca jej znaczną część, oraz
- doliny rzeczne rzeki Czarnej (dopływu Wisły) i mniejszych cieków.

Wysoczyzna lodowcowa obejmująca znaczną część gminy, jest dość płaska, rzedne terenu kształtują się na wysokościach od 115 do 135 m n.p.m., sięgając maksymalnie do 140,6 m n.p.m., w okolicy Rososzki, w obrębie wzgórz moren czołowych i pagórków wydmowych. Rzeźba tego terenu jest wynikiem topnienia stagnującego lądolodu i charakteryzuje się występowaniem licznych wytopisk. Obniżenia powytopiskowe posiadają płaskie dno, w niektórych z nich rozwijały się jeziora. Większe obniżenia znajdują się w okolicy: Pieczysk, Drwalewa, Woli Kukalskiej, Przełomu, Machcina. Mniejsze zagłębienia, często bezodpływowe, powstałe wskutek nierównej akumulacji lodowca lub wytopienia się mniejszych brył martwego lodu wciągnięte są w odpływ powierzchniowy.

Obniżeniom powytopiskowym (Wola Kukalska, Wola Żydowska) towarzyszą pagórki kemowe związane z akumulacją szczelinową wśród brył martwiejącego lodu, o wysokości względnej 3-6 m i spadkach zboczy około 5%. Ponadto na terenie gminy znajdują się pagórki i wały wydmowe, niekiedy o parabolicznym kształcie, wysokości względnej 2-5 m, spadku zboczy powyżej 5%, niekiedy ponad 10%.

W dolinie rzeki Czarnej, w znacznej części jej biegu, po obydwu stronach występuje taras nadzalewowy. Brak jest go jedynie w górnym biegu rzeki od granicy gminy do Glicyna i od Krężela do Woli Chynowskiej. Powierzchnia jego leży na wysokości od 100 do 110 m n.p.m. Wznosi się on od 0,5 do 10,5 m nad średni poziom Czarnej. Szerokość tarasu nadzalewowego wynosi od 0,1 do 1,7 km. Największą powierzchnię zajmuje on w okolicy Bud Sułkowskich. W dolinie rzeki Czarnej taras zalewowy wyższy występuje na całej długości rzeki. Powierzchnia jego leży na wysokości od 90 do 120 m n.p.m. Wznosi się on od 0,5 do 1 m nad poziom rzeki. Szerokość jego wynosi od 50 do 750 m.

Licznie występującymi formami są doliny denudacyjne o szerokości den 50-100 m. Są to formy zajęte najczęściej pod agrocenozy o okresowym odpływie.

b) budowa geologiczna

Obszar gminy Chynów położony jest w zasięgu centralnej części synklinarium brzeżnego, w niecce warszawskiej, które jest zbudowane z osadów paleozoiku, mezozoiku i trzeciorzędu, pokrytych w całości osadami czwartorzędowymi.

Nieckę wypełniają utwory trzeciorzędowe, w podłożu których zalegają utwory kredowe wykształcone w postaci margli i opok. Utwory trzeciorzędowe podścielające czwartorzęd reprezentowane są przez piaski, pyły z gwałkonitem i węglem brunatnym oraz ility. Powierzchnia utworów trzeciorzędowych wykazuje ogólne nachylenie ku południowemu wschodowi. Powierzchnia ta urozmaicona jest głęboko wciętą kopalną doliną Wisły w miejscu obecnej doliny Czarnej. Utwory czwartorzędowe, głównie plioceńskie, pokrywają powierzchnię gminy. Są to trzy główne poziomy glin zwałowych związane z kolejnymi zlodowaczeniami: krakowskim środkowopolskim (stadiał Radomski i stadiał Warty). Zalegają one często na powierzchni, niekiedy pokryte są piaskami zwałowymi wodnolodowcowymi na głębokości 1,5 – 5,0 m. Na terenie gminy Chynów gliny tworzą rozrzucone płaty (rejon Woli Chynowskiej, Piehocina – Budziszyna, Bud Frankowskich, Janowa, Machcina, Chynowa, Wenszelówki). Gliny mają miąższość od 10 m do ponad 20 m. Wykształcone są w postaci: glin piaszczystych, czasem piasków gliniastych z domieszką kamieni.

Budowa geologiczna obszaru gminy w pełni koresponduje z wcześniej opisanymi warunkami geomorfologicznymi, czyli poszczególnym jednostkom geomorfologicznym odpowiadają odpowiednie wydzielenia geologiczne. I tak w jednostkach dolinnych występują najmłodsze osady holoceńskie. W dolinie Czarnej i

innych ciekach dominują plejstoceńskie piaski rzeczne, mniejsze powierzchnie wzdłuż nurtu cieków zajmują natomiast holocenijskie piaski rzeczne. Formom dolinowym rozcinającym wysoczyznę lodowcową towarzyszą duże powierzchnie piasków eolicznych, które niekiedy tworzą wały i wydmy paraboliczne. Tak jest w dolinie Czarnej. Najwyżej położone tereny – stanowiące elementy wysoczyzny lodowcowej zbudowane są z glin zwałowych zlodowacenia środkowopolskiego stadiału mazowiecko-podlaskiego, pod którymi zalegają ility warwowe stadiału najstarszego. Poza tym dość duże powierzchnie pokrywają piaski zwałowe: rejon Watraszewa, Pieczysk i Woli Pieczyskiej. Pagórki kemowe występujące na północny-wschód od Chynowa (Wola Kukalska, Wola Żyrowska) zbudowane są z piasków pylastych, drobnych pyłów, miejscami żwirów (utwory wodnolodowcowe) o miąższości dochodzącej do 8 m. Rozległe obniżenia wypełnione utworami utworzonymi w lokalnych wytopiskach (okolice Przełomu, Woli Kukalskiej, Ostrowca, Drwalewa, Barcic, Pieczysk) to pyły, piaski, ility o miąższości ponad 3 m. Płaty utworów wodnolodowcowych zbudowane z piasków różnej grubości występujące w rejonie Woli Żyrowskiej i Kukał Poduchownych mają miąższość do 2,5 m.

W układzie pionowym rozkład warstw geologicznych przedstawia się następująco. Utwory trzeciorzędowe na analizowanym terenie występują na zmiennej głębokości, ponieważ powierzchnia trzeciorzędu została ostatecznie przekształcona w wyniku przemieszczania się lądolodu. Zagłębienia w utworach neogeńskich są wypełnione plejstoceńskimi piaskami i żwirami, na których miejscami zalegają rezidua piaszczysto-żwirowe. Na nich leżą zgodnie wodnolodowcowe, dolne piaski ze żwirami a następnie piaski wodnolodowcowe górne. Na nich, w części północnej gminy leży różnej miąższości pakiet glin zwałowych z najstarszego stadiału zlodowacenia środkowopolskiego i dopiero na pakiecie tych glin, dolne ility warwowe. Na ility warwowych na całym analizowanym terenie zalega pakiet glin zwałowych stadiału mazowiecko-podlaskiego. Miejscami tworzy on wychodnie na powierzchnie terenu, a miejscami jest wyerodowany i przykryty osadami organicznymi – torfami oraz piaskami i mułkami jeziornymi i rzecznyymi pochodzącymi ze zlodowacenia bałtyckiego.

Na osadach ze zlodowacenia bałtyckiego oraz na glinach zwałowych zlodowacenia środkowopolskiego zalegają przedholocenijskie piaski eoliczne, aluwia piaszczyste i inne a także holocenijskie osady – mady, piaski rzeczne, torfy oraz

piaski i namuły den dolinnych. Przekrój geologiczny przez teren gminy z południa na północ przedstawia rys. 3.

c) surowce mineralne i złoża kopalin

~~Na obszarze gminy nie udokumentowano dotychczas żadnego złoża kopalin. Omawiany obszar ma charakter rolniczo-sadowniczy, znaczną jego część pokrywają gleby wysokich klas bonitacyjnych podlegających ochronie, w związku z czym uzyskanie koncesji od władz wojewódzkich na udokumentowanie i eksploatację złóż kopalin, a zatem i zgodę na zmianę użytkowania gruntów jest praktycznie niemożliwe.~~

Na obszarze gminy znajduje się jedno udokumentowane złożo kopalin – „Barcice”.

ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BARCICE

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Wola Pieczyska,
- decyzja nr / znak sprawy: RS-751-19a/00 z dnia 15.12.2000 r.”

W gminie Chynów nie wydobywa się surowców skalnych na potrzeby przemysłu. Niewielka eksploatacja piasku, piasku ze żwirem, rzadziej żwiru z lokalnych punktów eksploatacyjnych odbywa się w miejscowościach Wola Chynowska, Irenów, Wola Pieczyska, Żelechów i Rososzka. Niewielkie wydobywanie z lokalnych punktów eksploatacyjnych nie stwarza zagrożenia dla środowiska.

W latach 60-tych i 70-tych prowadzono prace poszukiwawcze złóż iłów ceramicznych w okolicy Pieczysk, Drwalewa i Michalczewa. W pierwszych dwu rejonach znaleziono iły warwowe, lecz zawartość margla przekraczała dopuszczalne wartości dla wyrobów cienkościennych. W okolicy Michalczewa iłów nie znaleziono, tylko mułki.

Na terenie gminy Chynów wydzielono natomiast obszar perspektywiczny dla surowców ilastych ceramiki budowlanej. Znajduje się on na zachód od miejscowości Drwalew. Obszar ten wytypowano na podstawie „Sprawozdania z prac badawczych dla określenia występowania surowców ilastych ceramiki budowlanej na terenie województwa warszawskiego” (1981).

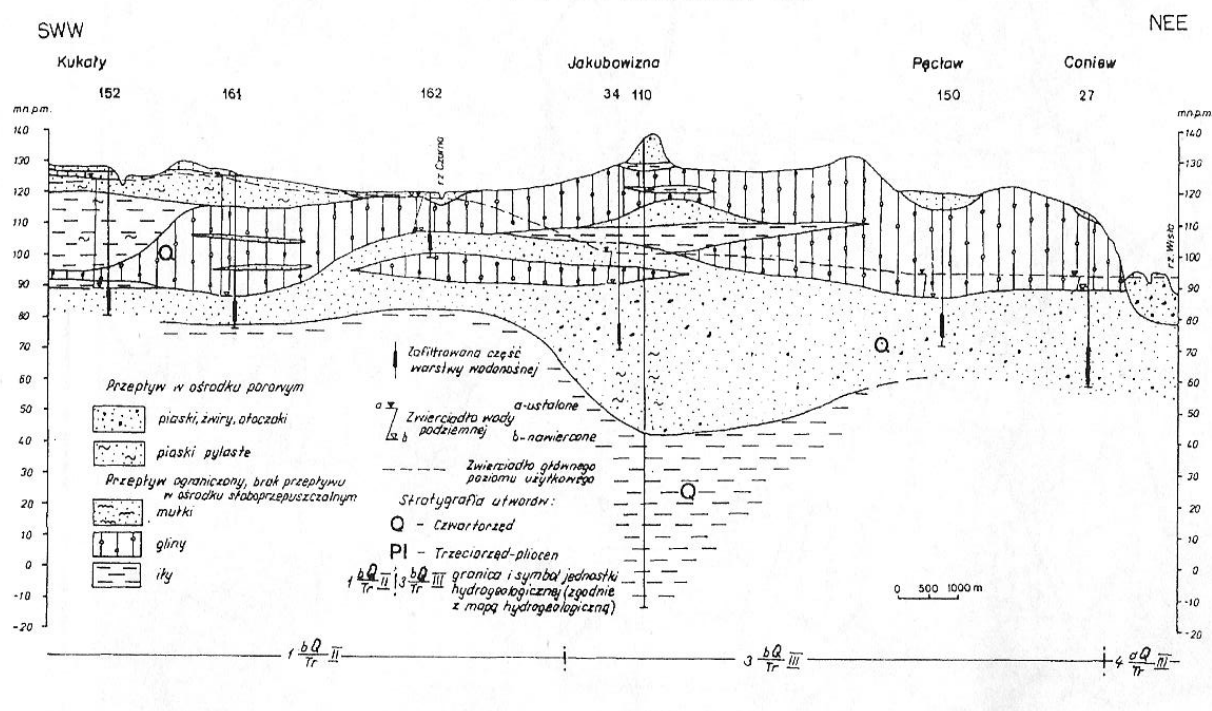
d) warunki hydrogeologiczne

Na obszarze gminy Chynów występują dwa piętra wód zwykłych: czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Zgodnie z klasyfikacją A. S. Kleczkowskiego (1990) w obrębie omawianego terenu występują fragmenty dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP). Przez środek gminy biegnie granica czwartorzędowego zbiornika GZWP nr 222 – Pradolina rzeka środkowa Wisła. Drugi zbiornik to SNWa – Subniecka Warszawska nr 215 A (trzeciorzęd).

Czwartorzędowe główne piętro wodonośne

Na wysoczyźnie lodowcowej główny poziom wodonośny występuje w piaskach międzymorenowych zlodowacenia środkowopolskiego lub w utworach piaszczysto-żwirowych podścielających glinę zwałową lub zlodowacenia (patrz rycina). Niejednokrotnie leży on bezpośrednio na łożach pliocenu. Prawdopodobnie oba te poziomy pozostają w więzi hydraulicznej. Na całym obszarze wysoczyzny występują one pod przykryciem kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu metrów glin zwałowych oraz iłó w i mułków zastoiskowych ekranizujących poziom wodonośny od powierzchni terenu. Przeważnie wody te są pod ciśnieniem malejącym w kierunku skarpy wysoczyzny. Na całym prawie terenie głębokość stropu utworów wodonośnych sięga 15-50 m, lokalnie płycej. Miąższość utworów wodonośnych jest zróżnicowana i wynosi od 5-10 m w południowo-zachodniej części terenu do ponad czterdziestu kilku metrów w centrum. Wydajności potencjalne rosną od 10-30 m³/h w części zachodniej, 30-50 m³/h w środkowej i wschodniej, do 50-70 m³/h w północnej. Jakość wód podziemnych w tym poziomie wodonośnym ma III klasę czystości (w badaniach 2003 i 2004)

PRZEKRÓJ HYDROGEOLOGICZNY II-II



Rysunek 5. 3. Przekrój Hydrogeologiczny Kukaty – Jakubowizna – Coniew.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne

Występuje podrzędnie na całym terenie gminy. Prawdopodobnie posiada wydajność rzędu 30-50 m³/h w piaskach plioceńskich lub mioceńskich, gdzie miąższość utworów wodonośnych nie jest duża (5-10 m). Lepsze parametry wykazuje poziom oligoceński, który na terenie gminy nie został rozpoznany.

W okolicy wsi Kukaty, występują utwory określane jako preglacjalne, w których występują również piaski wodonośne.

Wokół Drwalewa stwierdzono brak wodonośnego czwartorzędu. Jako główny poziom uznano tu trzeciorzędowy poziom wodonośny.

Jednostki hydrogeologiczne

Z uwagi na zróżnicowane warunki hydrogeologiczne i zasobowe zostały wydzielone trzy jednostki hydrogeologiczne na terenie gminy Chynów:

- 1 jednostka hydrogeologiczna- Występuje w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy. Charakteryzuje się najniższymi parametrami hydrogeologicznymi. Miąższość głównych utworów wodonośnych wynosi od 5 do 20 m, wydajność potencjalna 10-30 m³/h, przewodność od kilkudziesięciu do 200 m²/24h.

Podrzędny poziom trzeciorzędowy występuje tutaj prawdopodobnie na głębokości poniżej 50 m, miąższość utworów wodonośnych nie przekracza 10 m, wydajność może być poniżej 30 m³/h, przewodność 100-200 m²/24h. Fakt, że nikt nie eksploatuje tego poziomu można tłumaczyć trudnym do niego dostępem.

- 2 jednostka hydrogeologiczna- Występuje śladowo w północnej części gminy. Poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych występuje na głębokości 15-50 m. Miąższość utworów wodonośnych 20-40 m, wydajność potencjalna 50-70 m³/h, przewodność 1000-1500 m²/24h. Mimo dobrych parametrów hydrogeologicznych obszar jednostki zaliczono do niskiego przedziału modułu zasobów dyspozycyjnych ze względu na intensywną eksploatację (w sąsiedniej gminie Góra Kalwaria) i brak rezerw zasobowych.
- 3 jednostka hydrogeologiczna- Występuje na przeważającym obszarze gminy w jej części centralnej i wschodnie. Czwartorzędowy poziom wodonośny ma miąższość przeważnie 20-40 m, wydajność potencjalna od 30-70 m³/h, przewodność 500-1000, a także 1000-1500 m²/24h na północy jednostki. Podrzędny poziom wodonośny w utworach trzeciorzędowych jak w jednostce 1.

e) wody powierzchniowe z uwzględnieniem sieci rowów melioracyjnych

Gmina leży w dorzeczu lewobrzeżnych dopływów Wisły. Sieć hydrograficzna jest bogato rozwinięta, przy czym stanowią ją rzeki małe o niskich przepływach, mające charakter cieków nizinnych. Rzekami przepływającymi przez obszar gminy są: Czarna - dopływ Wisły, Kraska - dopływ Jeziorki oraz bezimienne dopływy Wisły i Pilicy. Zachodnia część gminy znajduje się w dorzeczu Kraski, część centralna, południowa i wschodnia w zlewisku rzeki Czarnej, część południowo-wschodnia – rzeki Pilicy. Liczne oczka wodne oraz sieć rowów melioracyjnych, głównie w zagłębieniach powytopiskowych stanowią uzupełnienie sieci hydrograficznej

Rzeka Czarna płynie doliną, której geneza związana jest z wytopiskiem brył martwego lodu. Szerokość doliny waha się od 5 do 15 m. Jest nieregularna w zarysie, posiada odcinki kotlinowate, zwłaszcza na odcinku Edwardów – Sułkowice. Najwyższe stany występują wiosną (głównie w kwietniu), najniższe latem (w lipcu). Różnice między średnimi stanami ekstremalnymi dochodzą do 1,3 m. Czarna w okresach intensywnych opadów atmosferycznych i roztopów wiosennych wylewa, zalewając swoją dolinę. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Kraska. Czystość tej rzeki płynącej kilkukilometrowym odcinkiem granicznym, jest określona

na V klasę czystości, czyli ma wody złej jakości. Ponadto gęstą sieć hydrograficzną tworzą mniejsze, bezimienne dopływy Wisły, Pilicy i w/w rzek. Pozostałe rzeki nie są badane pod względem czystości.

Istotnym elementem wpływającym na warunki hydrologiczne gminy Chynów jest retencja, czyli zdolność zatrzymywania wody przez glebę, rośliny, gruntowe warstwy wodonośne, obniżenia terenowe, bagna i torfowiska oraz naturalne i sztuczne zbiorniki wodne. Pozwala ona na przetrzymanie wody z okresów jej nadmiaru i wykorzystanie jej w okresach jej deficytu.

Na terenie gminy Chynów elementami środowiska stanowiącymi o naturalnej retencji są liczne bagna, podmokłości, zagłębienia terenowe w formie dolin rzecznych lub owalnych obszarów bezodpływowych. Występowanie licznych powierzchni nieprzepuszczalnych (utworów ilastych) sprzyja zahamowaniu infiltracji i zatrzymaniu wody w porach gleby i na jej powierzchni. Większe obniżenia znajdują się w rejonie: Pieczysk, Drwalewa, Woli Kukalskiej, Przełomu. Retencją wód powierzchniowych jest gromadzenie wody w rzekach (Czarna, Kraska i inne bezimienne) i licznych oczkach wodnych oraz elementach systemu melioracyjnego: rowach, kanałach. W ramach małej retencji na terenie gminy znajduje się 20 zbiorników wodnych (większość z nich ma charakter naturalny) o powierzchni 15,91 ha i pojemności 159,1 tyś. m³. Połowa z nich charakteryzuje się złym stanem technicznym i wymaga modernizacji. Tylko 6 zbiorników zajmuje powierzchnię od 1 do 2 ha. Znajdują się one w miejscowości Budziszyn (1,8 ha), Rososz (1,6 ha), Franciszków Budy (1,5 ha), Edwardów (1,5 ha), Marynin (1,5 ha) i Zalesie koło Żelaznej (1,2 ha). Pozostałe zbiorniki stanowią małe akwenty o powierzchni do 1 ha. Zbiorniki są wielofunkcyjne, najczęściej o przeznaczeniu gospodarczym i do hodowli ryb. Wg ewidencji gruntów Urzędu Gminy, pod wodami i rowami znajduje się 108 ha. W 1996 roku opracowany został „Program małej retencji dla województwa radomskiego” (autorstwa Wojewódzkiego Zarządu Inwestycji i Urzędzeń Melioracyjnych w Radomiu), zgodnie z którym, wiele zbiorników wymaga modernizacji. Podkreślenia wymaga fakt, że teren gminy posiada cechy niesprzyjające retencjonowaniu wody, a w szczególności:

- bardzo mała lesistość gminy wynosząca 13,2% **14%**;
- duży udział w bilansie użytków rolnych gleb przepuszczalnych – ponad 40%.

f) gleby

Gmina Chynów posiada mniej korzystne warunki glebowe z punktu widzenia rolniczego, niż inne gminy rejonu grójeckiego.

Cechą charakterystyczną ogromnej większości gleb gminy Chynów jest obecność frakcji pyłów w powierzchniowych warstwach gleby. W południowej części jej obszaru (okolice Budziszyna) występują gleby pyłowe niecałkowite, naglinowe i napiaskowe. W obrębie wysoczyzny (we wschodniej i północno-zachodniej części gminy) notuje się duży udział gleb piaszczystych całkowitych, wytworzonych z piasków luźnych. W północnej części gminy znajdują się gleby wytworzone z piasków różnoziarnistych, w której brak jest frakcji pyłowej. W wielu miejscach występują piaski gliniaste lekkie lub mocne o małej miąższości, zalegające na glinach zwałowych. W dolinach rzecznych występują mady lekkie i bardzo lekkie (piaszczyste). Gleby organiczne, zbyt wilgotne, towarzyszą także obniżeniom terenowym, szczególnie w środkowej i zachodniej części gminy, związanej z wytopiskami martwego lodu.

Stan gleb na terenie gminy Chynów jest trudny do określenia, ponieważ brak jest szczegółowych badań nad ich jakości. Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi wzdłuż dróg, przekształcenie stanu fizycznego ich układu na terenach zurbanizowanych i przemysłowych oraz wzbogacenia w związki azotu i fosforu gleb będących intensywnie użytkowanych rolniczo.

g) warunki budowlane

Warunków geologiczno – inżynierskich nie ustala się dla przyrodniczych obszarów ochronnych (z wyłączeniem obszarów chronionego krajobrazu) oraz terenów leśnych i rolnych w klasie I - IVa. Gmina Chynów natomiast posiada wiele cennych obszarów rolniczych.

Dobre warunki budowlane na terenie gminy są na obszarach występowania gruntów piaszczysto-żwirowych tarasów wyższych. Grunty te występują wzdłuż rzeki Czarnej. Równie dobre warunki budowlane posiadają obszary gruntów żwirowo-kamiennych moreny czołowej Irenowie i Lasopolu. Zwierciadło wody gruntowej występuje na głębokości od 8 do 15 m. Obszary występowania glin zwałowych o nachyleniu zboczy 0-3% stanowią również dobre podłoże budowlane. Na terenie

gminy zajmują one rozległe obszary. Ich większe wystąpienia stwierdzono w rejonach: Sułkowic, Staniszewic, Chynowa, Krążeli, Piekut. Te dobre warunki budowlane pogarszają się w miarę wzrostu zawodnienia.

Warunki budowlane dostateczne lub dobre występują na obszarach gruntów piaszczysto-żwirowych akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej o nachyleniu zboczy 0-3%. Są to między innymi rejony Pieczyska, Lasopola, Drwalewa, Janowa, Żelechowa. Warunki budowlane na tych gruntach polepszają się przy obniżaniu się zwierciadła wody gruntowej.

Grunty ilasto-pylaste, zastoiskowe występują na niewielkiej powierzchni wzdłuż krawędzi wysoczyzny lodowcowej w PN części gminy i w jej centralnej części na zboczach dolin. Znaczny procent tych gruntów stanowią piaski. Z osadów tych zbudowane są płaskie wzniesienia w Jakubowiźnie, Woli Pieczyskiej. W zależności od zawodnienia warunki budowlane są tu dostateczne albo złe.

Poziom wody gruntowej występuje tu zazwyczaj od 0 do 2,0 m. Grunty te w skutek różnic w uziarnieniu wykazują tendencje do powstawania osuwisk.

Taras zalewowy rzeki Czarnej i mniejszych strumieni zajmują obszary gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych. Występują tutaj piaski różnoziarniste z przewagą średnioziarnistych. Poziom wody gruntowej znajduje się na głębokości 0-2 m. Warunki budowlane na tym terenie są przeważnie złe (zawodnienie).

Rozległe obszary piasków wydmych występują pomiędzy Witoldowem, Rososzką a Borówkiem, a także od Żelaznej do Watraszewa. Są to piaski drobno i średnioziarniste, luźne. Warunki budowlane są tu niekorzystne, głównie ze względu na spadki terenu od 2-12 %, słabą nośność piasków, płytki poziom wód gruntowych.

W obniżeniach na wyżynie lodowcowej oraz w dolinie Czarnej występują obszary torfów i gruntów bagiennych. Poziom wody utrzymuje się na głębokości 0-2 m. Obszary te nie nadają się pod zabudowę.

h) szata roślinna i zwierzęca

Lasy w gminie Chynów zajmują 1809,1 ha (dane z Nadleśnictwa Grójec w 2006r) z czego 286,7 ha to lasy państwowe, a 1522,4 ha stanowią lasy prywatne. Lesistość terenu wynosi 13,2% i jest znacznie niższa niż w województwie mazowieckim, w którym grunty leśne zajmują 22,5%, przy średniej krajowej 28,7% (w 2004r)

W podziale na krainy i dzielnice przyrodniczo-leśne, gmina Chynów leży w IV Krainie Mazowiecko-Podlaskiej, dzielnicy Wysoczyzny Rawskiej. Pod względem administracyjnym lasy należą do Nadleśnictwa Grójec. Niewielkie powierzchnie leśne znajdują się w we wschodniej, środkowej i północnej i częściowo południowej części gminy.

W północnej i południowej części gminy, na zachód od doliny rzeki Czarnej, lasy to w przeważającej części drzewostan sosnowy i dębowy w wieku upraw młodników, tyczkownin i drągownin, w wieku około 40 lat. Główne siedliska to: bór świeży, bór mieszany świeży i las mieszany. Lasy te są mało korzystne dla rekreacji. Z uwagi na ochronę młodych drzewostanów i zagrożenie pożarowe ruch turystyczny na tym terenie jest ograniczony do wyznaczonych przejść i dróg.

We wschodniej i środkowej części gminy – las Podgorzycki, to w przeważające siedliska boru świeżego i mieszanego świeżego, także lasu mieszanego i lasu świeżego. Dominującym gatunkiem jest sosna, a następnie dąb. W przeważającej części wiek drzewostanu wynosi 40-90 lat. Lasy te są atrakcyjne dla wszelkich form turystyki.

W rejonie Zalesia, Rososzki i Dużej Dąbrowy lasy pokrywają tereny wydmore i pola piasków przewianych, pełniąc funkcję glebochronną. Ruch turystyczny na tym terenie może odbywać się jedynie po wyznaczonych szlakach.

Na terenie gminy występują także zadrzewienia, które biorąc pod uwagę niską jej lesistość, stanowią istotne uzupełnienie naturalnych elementów biotycznych i wspierają stabilność i różnorodność krajobrazu. Zajmują one około 192 ha, w przeważającej części na terenach prywatnych. Zadrzewienia te występują w następujących formach:

- zadrzewienia przyzagrodowe – towarzyszą zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej we wszystkich wsiach. Stanowią najliczniejszą formę zadrzewień występującą na terenie gminy. W skład tych zadrzewień wchodzi przeważnie gatunki ogrodowe, jak: jabłonie, grusze, lilaki, jaśminowce, niekiedy topole, klony i lipy.

- zadrzewienia przydrożne – towarzyszą drogom krajowym, wojewódzkim i często gminnym, jak również linii kolejowej Warszawa – Radom.

- zadrzewienia towarzyszące dolinom rzeczny- rzeki Czarnej i Kraski i ich dopływom, dolinom bezimiennych cieków, rowom melioracyjnym, oczkom wodnym,

terenom podmokłym zagłębieniom terenowy stanowiącym niejednokrotnie nieużytki, jak np. w Franciszkowie, Machinie i w Dużej Dąbrowie.

- zadrzewienia śródpolne – występują w formie rozproszonej, często także wzdłuż granic pól w obrębie terenów rolnych. Poza funkcjami hydrologicznymi i estetycznymi podnoszą walory estetyczne krajobrazu.

- zadrzewienia pozostałe – jak zieleń urządzona, tereny cmentarzy w Chynowie, Drwalewie i Pieczyskach, tereny starych założeń ogrodowych w Drwalewie, Żyrowie i Budziszynie, a także zieleń towarzysząca obiektom usługowym takim, jak: przychodnie, szkoły itp.

Na terenie gminy występują także zespoły roślinności szuwarowo-torfowej. Występują one głównie w naturalnych warunkach gruntowo-wodnych, czyli na terenach z zagłębieniami o nieprzepuszczalnym dnie, które nie zostały odwodnione w wyniku przeprowadzonej melioracji. Ich powierzchnia wynosi ok. 90 ha, a w ewidencji gruntów traktowane są jako nieużytki. Ekosystemy szuwarowo-torfowiskowe występują głównie na podmokłych terenach Franciszkowi, Machcina, Dąbrowy Dużej, Watraszewa, w dolinie rzeki Czarnej, sąsiedztwie także w sąsiedztwie stawów w Żelaznej i Budziszynie.

Zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe z zadrzewieniami i zakrzywieniami zajmują około 2310 ha, co stanowi 16,8% powierzchni gminy. Występują one głównie w sąsiedztwie rzek i cieków wodnych, wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych, a także w licznych zagłębieniach o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Zbiorowiska te są istotne ze względów ekologicznych, hydrologicznych krajobrazowych.

Ze względu na mały obszar terenów leśnych w gminie, niewiele jest również dzikich gatunków zwierząt występujących na jej obszarze. ~~Są to głównie: ???~~

W okolicy Watraszewa, znajduje się miejsce gnieźdzenia i żerowania wielu gatunków ptaków wodno-błotnych. Jest ono zlokalizowane w otoczeniu oczka wodnego porośniętym roślinnością szuwarowo-torfowiskową. Teren ten wskazany jest do objęcia ochroną prawną jako użytek ekologiczny.

i) warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej Wosia A. (1999), rejon gminy Chynów leży w północnej części regionu wschodniomałopolskiego (R-XXI) i od północy graniczy z regionem środkowomazowieckim (R-XVIII). Jest obszarem o małej zmienności częstości występowania poszczególnych typów pogody i mało wyraźnych granicach pomiędzy sąsiadującymi regionami, co świadczy o znacznym podobieństwie stosunków klimatycznych tego regionu do występujących w regionach sąsiadujących.

W regionie tym występuje stosunkowo mała liczba dni z pogodą umiarkowanie ciepłą, których średnio w roku jest 122. Wśród nich 64 cechuje brak opadu, a około 58 jest deszczowych. Wśród dni umiarkowanie ciepłych w tym regionie mało jest z dużym zachmurzeniem. Dni takich jest w roku mniej niż 40. Stosunkowo liczniej natomiast pojawiają się dni z pogodą przymrozkową, których jest ok. 77, oraz pogoda mroźna 42 dni. W regionie tym jest 42 dni słoneczne, zaś średnia roczna suma godzin usłonecznienia waha się pomiędzy 1600-1650. Natomiast dni z dużym zachmurzeniem jest prawie 121, a z opadem prawie 166.

Z badań na przestrzeni trzydziestu lat (1971-2000) (Lorens H., 2005) wynika, iż średnie roczne ciśnienie powietrza dla tego gminy wynosi od 1015 do 1116 hPa. Dominującym kierunkiem wiatru, jest wiatr zachodni. Jest to obszar o niskich opadach wynoszących 500-550 mm w ciągu roku. Największe opady występują w miesiącach czerwcu i lipcu (70-75 mm miesięcznie), najniższe w lutym (20-25 mm miesięcznie). Wysokość pokrywy śnieżnej w sezonie waha się od 6 do 8 cm i utrzymuje się średnio przez 50-60 dni.

Na omawianym terenie termiczne pory roku rozpoczynają się i trwają zazwyczaj w wyznaczonych przedziałach:

TAB. 2 TERMICZNE PORY ROKU: DATY ROZPOCZĘCIA I CZAS TRWANIA (WG. LORENC H).

Termiczna pora roku	Dobowe przedziały temperatur	Średnia data początku	Średni czas trwania w dniach
Przedwiośnie	$0^{\circ}\text{C} \leq T < 5^{\circ}\text{C}$	25 II – 1 III	30 - 35
Wiosna	$5^{\circ}\text{C} \leq T < 10^{\circ}\text{C}$	25 – 30 III	< 30
Przedlecie	$10^{\circ}\text{C} \leq T < 15^{\circ}\text{C}$	25 – 30 IV	35
Lato	$T \geq 15^{\circ}\text{C}$	30 V – 5 VI	90 - 100
Polecie	$10^{\circ}\text{C} \leq T < 15^{\circ}\text{C}$	30 VIII – 5 IX	35
Jecień	$5^{\circ}\text{C} \leq T < 10^{\circ}\text{C}$	30 IX – 5 X	< 30
Przedzimie	$0^{\circ}\text{C} \leq T < 5^{\circ}\text{C}$	30 X – 5 XI	35 - 40
Zima	$T < 0^{\circ}\text{C}$	10 – 15 XII	80 - 90

Lokalne warunki fizjograficzne modyfikują przedstawione powyżej warunki klimatyczne. Korzystne warunki termiczne posiadają obszary wyniesione, dobrze przewietrzane, o zwierciadle wód gruntowych zalegających głębiej niż 2m pod poziomem terenu. Należą do nich tereny zbudowane z piasków lub z piasków zalegających na glinie występujące w południowo-wschodniej części gminy (Watraszew, Makonin, Paczkowice) i południowo-zachodniej części (Żyrów, Wola Kukalska).

Bardzo korzystne warunki termiczne występują na krawędziach dolin i zboczach o nachyleniu od 5 do 10% i na wałach, i pagórkach wydmowych o nachyleniu > 10% w północnej części gminy o ekspozycji południowej, wschodniej i zachodniej.

Niekorzystne warunki termiczne posiadają tereny o płytko zalegających wodach gruntowych w okolicach rzecznych i wokół zagłębień. Inwersję termiczną, czyli spływ chłodnego powietrza z terenów wyżej położonych, a także zwiększone amplitudy dobowe w lecie, obserwuje się w dolinach Kraski i Czarnej oraz obniżeniach, których geneza związana jest z wytapianiem się martwego lodu. W miejscach tych obserwuje się także dłuższe utrzymywanie się mgły. Niekorzystne warunki klimatyczne panują również w dolinach i na zboczach o nachyleniu 5-10%, a także powyżej 10%, w północno-wschodniej części gminy w dolinie bezimiennego dopływu Wisły. Takie jego nachylenie powoduje skrócenie i osłabienie nasłonecznienia.

Na terenie gminy Chynów warunki klimatyczne na ogół są korzystne. Jest to obszar o znacznych powierzchniach wysoczyznowych, zbudowanych z utworów przepuszczalnych w związku z tym dość ciepły i dość długim okresie wegetacyjnym. Takie warunki sprzyjają klimatyczne sprzyjają rozwojowi rolnictwa i osadnictwa.

j) tereny cenne przyrodniczo

Tereny cenne przyrodniczo w obrębie gminy Chynów budują system przyrodniczy mający znaczenie regionalne (ponadlokalne) i lokalne. Rangę ponadlokalną posiadają ciągi korytarzowe rzek: Czarnej przepływającej z południa na północ przez środkową część gminy i Kraski (dopływ rzeki Jeziorki) przepływającej kilkukilometrowym odcinkiem zachodniej granicy gminy. Korytarze te łączą poza granicami gminy Chynów elementy systemu o znaczeniu międzynarodowym: obszar węzłowy Puszczy Pilickiej (system rzeki Pilicy), na południu z obszarem węzłowym Doliny Środkowej Wisły (m. in. obszar wodno-błotny) poprzez Obszar Krajobrazu

Chronionego "Dolina rzeki Jeziorki", Chojnowski Park Krajobrazowy i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Korytarz rzeki Czarnej wykazuje wyraźną asymetrię związaną z "podchodzeniem" kompleksów sadów od wschodu - prawie do koryta rzeki. Zawężenie to wzmocnione jest zabudową miejscowości gminnej. Czynniki te powodują zmniejszenie drożności korytarza i ograniczenie jego funkcji klimatyczno-sanitarnej. Ponadto, na długim odcinku korytarzem biegnie droga tranzytowa. Wysokie natężenie ruchu związane z udziałem dużych samochodów ciężarowych w ponad 50% powoduje silne zanieczyszczenie spalinami - sąsiedztwa trasy, w tym wspomnianego korytarza ekologicznego.

Lokalne znaczenie posiadają obszary węzłowe położone w zachodniej części gminy (rozległe obniżenia powytopiskowe wciągnięte we współczesną sieć rzeczną z ekosystemami łąkowo-pastwiskowymi, drobne powierzchnie leśne, sporadycznie pagórki kemowe) i wschodniej (znaczne zróżnicowanie geomorfologiczne i krajobrazowe: wydmy, wzniesienia kemowe, zagłębienia różnego pochodzenia, ekosystemy leśne, łąkowo-pastwiskowe).

W rejonie Watraszewa znajduje się oczko wodne wraz z roślinnością szuwarowo-torfowiskową usytuowane w zglębieniu powstałym w wyniku topnienia stagnującego lądolodu. Teren jest miejscem gnieźdzenia się i żerowania wielu gatunków ptaków wodno-błotnych. Wskazany jest do objęcia ochroną prawną jako użytek ekologiczny.

5.3. Zagrożenia środowiska i uciążliwości

a) zagrożenia dotyczące powierzchni ziemi i gleb

Zagrożeniem dla powierzchni ziemi są wszelkie prace budowlane związane z wykonywaniem wykopów- jest to jednak zagrożenie krótkotrwałe i dotyczy zwykle małego obszaru.

Brak jest jakichkolwiek udokumentowanych danych dotyczących zanieczyszczenia gleb na terenie gminy, jednak wiadomo, że takie występują, gdyż są to problemy ogólnokrajowe. Możemy, zatem spodziewać się zanieczyszczenia gleb metalami ciężkimi wzdłuż tras drogowych. Dotyczy to głównie zanieczyszczenia ołowiem, którego koncentracja w glebach wzdłuż dróg jest na tyle duża, że nie

zaleca się spożywania owoców i warzyw pochodzących z drzew zlokalizowanych bezpośrednio wzdłuż dróg.

Zanieczyszczenie gleb może być również wywołane zabiegami związanymi z podnoszeniem żyzności gleb. Biorąc pod uwagę, iż gmina Chynów jest gminą rolniczą, to zagrożenie może być znaczące.

Jedną z przyczyn zanieczyszczenia gleby stanowią występujące w nadmiarze azotany, których źródłem jest nadmierne nawożenie gleb związkami azotu, zanieczyszczona atmosfera lub ścieki. Nawozy mineralne przez swą koncentrację i zakwaszające działanie nasilają wymywanie składników (wapnia i magnezu) z gleby. Nadmierne jej zakwaszenie stanowi poważny czynnik degradujący gleby. Kwasowa degradacja gleby nasila się z roku na rok w skutek stosowania skoncentrowanych nawozów mineralnych, malejącego udziału nawożenia organicznego, składowania na powierzchni ziemi odpadów, działania opadów atmosferycznych, niedostatecznego wapnowania gruntów rolnych i leśnych. Innym zagrożeniem dla środowiska naturalnego ze strony rolnictwa jest przenikanie do gleby i wód podziemnych pestycydów.

Zagrożenia zanieczyszczenia gleb płyną również ze strony każdego przedsięwzięcia, w wyniku którego nie są stosowane podstawowe zasady bhp. Osobnym problemem jest brak rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej. Przeważająca część gminy nie posiada kanalizacji. Ścieki socjalno-bytowe gromadzone są szambach, które zwykle często są nieszczelne. Sytuacja taka powoduje oprócz powstania ognisk zanieczyszczeń chemicznych powstają także skażenia bakteriologiczne. Należy także dodać, że oprócz skażenia gleb, dochodzi do skażenia wód gruntowych i wód powierzchniowych.

b) zagrożenia dotyczące wód

Bardzo istotnym problemem dotyczącym zagrożenia wód jest brak kompleksowego rozwiązania gospodarki ściekowej. Większa część obszaru nie posiada kanalizacji. **Przedmiotowa sieć z roku na rok jest jednak rozbudowywana. W 2008r odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacji sanitarnej wynosił 11,7% w**

roku 2018 wzrósł do 44,3%. Tylko ok. 13% mieszkańców gminy jest podłączona do kanalizacji. Na terenie gminy znajdują się dwie oczyszczalnie ścieków. Jedną z nich to oczyszczalnia komunalna ZUK w Sułkowicach, obsługująca 5 miejscowości (ok. 800 mieszkańców). Powstające w niej osady w całości są wykorzystywane na cele rolnicze, bowiem nie zawierają zazwyczaj metali ciężkich. Znacząca część ścieków socjalno-bytowych jest zagospodarowywana poprzez ich wstępne gromadzenie i wywóz do oczyszczalni ścieków. Rozwiązanie to nie jest wystarczające, ponieważ jak wcześniej wspomniano szamba są zwykle nieszczelne. Ścieki socjalno-bytowe infiltrują więc do wód gruntowych oraz do wód powierzchniowych. Zagrożenia związane z problemem szamb dotyczą wód gruntowych i płytkich wód podziemnych tj. pierwszego. Użytkowy poziom wodonośny występuje pod ponad 20-metrowej miąższości kompleksem osadów nieprzepuszczalnych co oznacza brak jego zagrożenia.

Oczyszczalnia ścieków w Drwalewie jest starą oczyszczalnią z lat 70 ubiegłego wieku. Obsługuje ona niewielką ilość mieszkańców (ok. 600 osób), wymaga remontu i modernizacji.

Zagrożeniem dla wód podziemnych i powierzchniowych jest również niedostateczny stan obsługi mieszkańców w zakresie odbioru wytwarzanych przez nich odpadów. Część nieodbieranych odpadów trafia do środowiska w sposób niekontrolowany. Składowane są one na tzw. dzikich wysypiskach, przez co powodują zanieczyszczenie wód powierzchniowych.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest ok. 30 zakładów przemysłowych, których funkcjonowanie także związane jest z potencjalnymi zagrożeniami zarówno gruntów jak i wód. Zakłady i obiekty przemysłowe położone w rejonie GZWP nr 222 w stosunku, do których istnieje obowiązek lub może być wymagane opracowanie Raportów o oddziaływaniu przedsięwzięć na środowisko - takie Raporty powinny obligatoryjnie posiadać. W zakładach tych powinien być także prowadzony ciągły monitoring środowiskowy ze szczególnym uwzględnieniem wód podziemnych.

Zagrożenie dla wód podziemnych stanowią również tereny intensywnego użytkowania rolniczego, które stanowią ponad 80% powierzchni gminy. Stosowane dla podwyższenia plonów duże ilości środków ochrony roślin i nawozów mineralnych infiltrują do wód gruntowych i płytko zalegających wód podziemnych, zanieczyszczając je.

Istotnym elementami zagrożenia wód podziemnych jest obecność ognisk zanieczyszczeń oraz niewystarczająca izolacja poziomów wodonośnych lub jej brak. Biorąc to pod uwagę wyznaczono na terenie gminy Chynów obszary o różnym stopniu zagrożenia. Jak wynika z Mapy hydrogeologicznej (arkusz Góra Kalwaria) rejon gminy Chynów charakteryzuje się niskim lub średnim stopniem zagrożeniem wód podziemnych.

- średni stopień zagrożenia wód podziemnych został określony na obszarze od Drwalewa do Woli Chynowskiej z uwagi na występowanie tam ognisk zanieczyszczeń i nieuporządkowaną gospodarkę ściekową.
- niski stopień zagrożenia występuje na przeważającej części gminy z uwagi o dobrą dość izolację i brak lub niewiele ognisk zanieczyszczeń.
- bardzo niski stopień zagrożenia oznaczono na niewielkim terenie na zachód od Drwalewa, w miejscu, gdzie występuje dobrze izolowany poziom wodonośny w utworach trzeciorzędowych.

Skład chemiczny wód podziemnych nie stwarza tutaj zagrożenia dla zdrowia ludzi. Jedynie poziom przypowierzchniowy wód jest narażony na wpływ czynników antropogenicznych i wymaga ochrony, ponieważ jest on powszechnie użytkowany we wsiach.

Potencjalne zagrożenie wód w związku z ich funkcjonowaniem wiąże się z możliwością zanieczyszczenia chemicznego lub skażenia bakteriologicznego.

Kolejnymi potencjalnymi obiektami emitującymi zanieczyszczenia do wód podziemnych są zakłady produkcyjne i usługowe zlokalizowane na terenie gminy nie posiadające własnej oczyszczalni ścieków i nie podłączone do sieci kanalizacyjnej.

Potencjalnym zagrożeniem dla jakości wód są 3 cmentarze, zlokalizowane w: Drwalewie, Chynowie, Rososzy.

Występujące w rejonie tych cmentarzy wody mogą być zanieczyszczone aminokwasami tj. lizyną, kwasem glutaminowym, glicyną, leucyną i izoleucyną.

Osobny problem stanowią ścieki opadowe, które powstają w wyniku opadu atmosferycznego, a w wyniku kontaktu z powierzchnią ziemi ulegają zanieczyszczeniu, a następnie infiltrują w głąb ziemi do wód podziemnych lub spływając po powierzchni zasilają i zanieczyszczają wody powierzchniowe.

W stosunku do wód powierzchniowych, oprócz zagrożeń dotyczących ich zanieczyszczeń dość często powstałych w tych samych okolicznościach, co wód podziemnych, niepokojącym zjawiskiem będzie wkrótce zapewne obniżanie się

płytkiego, a z czasem, głębszych poziomów wodonośnych. Będzie to związane z rozwojem zagospodarowania gminy, a co za tym idzie stosowania odwodnień w związku z płytkim występowaniem wód gruntowych

c) zagrożenia powodziowe

Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Czarnej i niektóre tereny podmokłe mogą być zagrożone podtopieniem - z tego względu w dolinie rzeki i na łąkach zachowuje się tereny niezabudowane wyznaczone w rysunku studium.

Poważne zagrożenia powodziowe nie występują na terenie gminy Chynów.

d) zagrożenia dotyczące roślin i zwierząt

Do istotnych zagrożeń dla prawidłowego funkcjonowania ekosystemów leśnych na terenie gminy należy niski stopień lesistości terenu.

Zagrożeniem dla roślinności jest niekontrolowana wycinka drzew. W związku z dopłatami do gruntów rolnych istnieje zagrożenie wycinania zadrzewień śródpolnych, w celu zwiększenia powierzchni wykorzystywanych rolniczo. Niekontrolowana wycinka drzew może być związana również z rozwojem urbanistycznym gminy. Niepokój mogą budzić wycinki pojedynczo rosnących drzew, znajdujących się w sąsiedztwie nowo budowanych lub już istniejących obiektów. Z faktem pojawienia się ludzi na nowych terenach wiążą się także dwa współwystępujące procesy. Pierwszy to zanik roślinności ruderalnej, drugi to pojawienie się w jej miejsce nowych tzw. ozdobnych gatunków.

W stosunku do zwartych powierzchni leśnych istotne jest zagrożenie związane z zanieczyszczeniem środowiska, które to sprzyja występowaniu szkodników i chorób, szczególnie w lasach jednogatunkowych. Ponadto zagrożeniem jest niewystarczająca pielęgnacja drzewostanu, zbyt mała ilość cięć sanitarnych oraz zamieranie drzew zaatakowanych przez szkodniki. W okresach niskiej wilgotności w lasach występuje bardzo duże zagrożenie pożarowe. Liczne "dzikie" wysypiska śmieci stanowią poważne zagrożenie pożarowe. Istotna jest również niekontrolowana wycinka lasu. Obserwuje się nielegalny i rabunkowy wyrąb drzew, nie zawsze uzupełniony nowymi nasadzeniami.

Zagrożeniem dla środowiska są również zmiany stosunków wodnych, głównie na skutek zabiegów melioracyjnych, (co powoduje obniżenie poziomu wód), lub zabudowa cieków wodnych (co może powodować podtopienia).

Dla prawidłowego rozwoju zbiorowisk roślinnych i zwierzęcych, zagrożeniem jest istnienie ciągów komunikacyjnych – linii kolejowych i drogi krajowej – które stanowią barierę ekologiczną dla funkcjonujących tu ciągów ekologicznych. Ciągi komunikacyjne są także zagrożeniem dla zwierząt. Utrudniają one swobodną migrację wzdłuż ciągów ekologicznych.

Innym problemem dla świata zwierząt jest pojawienie się w ostatnich latach zdziczałych zwierząt domowych, które mogą być poważnym zagrożeniem dla naturalnej populacji dzikich zwierząt.

Zarówno dla świata zwierząt i roślin dużym zagrożeniem jest wypalanie traw, jakie często stosują rolnicy dla uzyskania nawozu/popiołu dla użyźniania gleb.

Pewnym zagrożeniem, które szczególnie w ostatnich latach uległo wzmożeniu się jest także kłusownictwo. Brak jest jednak szczegółowych informacji na ten temat.

e) zagrożenia dotyczące powietrza i hałasu

Do źródeł zanieczyszczenia powietrza, spowodowanych działalnością człowieka, należą:

- procesy spalania w szczególności toksycznych dla środowiska tworzyw sztucznych (m. in. emisja chloru, dioksyn i furanów). Ma to miejsce między innymi podczas niekontrolowanego spalania odpadów komunalnych.
- przetwórstwo różnorodnych surowców, np. w przemyśle przetwórczym;
- transport i komunikacja
- postępująca chemizacja rolnictwa.

Występują także źródła pośrednie, które związane są z działalnością człowieka, jak również przyrody. Zaliczyć tu można np.:

- wtórne pylenia nagromadzonych odpadów sypkich;
- procesy gnilne, zachodzące w przemysłowych lub komunalnych odpadach organicznych.

Poważnym problemem jest również zanieczyszczenie hałasem. Istotnym na terenie gminy jest hałas komunikacyjny. Najbardziej narażone pod tym względem są tereny zabudowy mieszkaniowej znajdujące się w zasięgu oddziaływania drogi

krajowej nr 50 Grójec-Mińsk Mazowiecki, która jest *de facto* odcinkiem tranzytu towarowego trasy Paryż-Moskwa.

Na terenie gminy Chynów stwierdzono następujące przedsiębiorstwa będące źródłem emisji zanieczyszczeń.

f) obiekty produkcyjne

Obiekty produkcyjne stwarzające zagrożenia dla jakości powietrza.

Brak jest aktualnych badań hałasu przemysłowego na terenie gminy. Z literatury jednak wiadomo, że hałas powstaje w zakładach przemysłu spożywczego i chemicznego, w kotłowniach, zakładach rzemieślniczych zajmujących się ślusarstwem, naprawą samochodów, stolarstwem. Źródłem hałasu w tych zakładach są systemy wentylacyjne, sprężarki, szlifierki, urządzenia chłodnicze, pompy, urządzenia do obróbki drewna, piły tarczowe, wibratory, wibroprasy, transport wewnątrz zakładowy. Niektóre wymienione wyżej zakłady występują na terenie gminy Chynów. Stąd też trzeba liczyć się z podniesionym poziomem hałasu wokół tych obiektów.

g) produkcja rolnicza

Intensywne stosowanie środków ochrony roślin w uprawach sadowniczych (sady zblokowane) stwarza zagrożenie dla wielu komponentów środowiska tj.: wody powierzchniowe, powietrze, gleba, roślinność i zdrowie ludzi.

h) ciągi komunikacyjne

Uciążliwość komunikacji – w tym przede wszystkim trasy Nr 50 polegają na oddziaływaniu na klimat akustyczny, warunki aerosanitarne, środowisko wodne, gleby, świat roślin i zwierząt oraz bezpieczeństwo ludzi. Wg Generalnego Pomiaru Ruchu w 2000 roku na drogach krajowych, odcinek trasy Góra Kalwaria-Grójec, pokonywało w ciągu doby (średnio) około 9800 pojazdów samochodowych. Udział samochodów ciężarowych i autobusów stanowił ponad 47 %. Na terenie gminy Grójec, w Słomczynie, w pobliżu granicy z gminą Chynów znajduje się giełda samochodowa. Funkcjonowanie tego obiektu daje się wyraźnie odczuć negatywnie w sołectwach położonych w zachodniej części gminy Chynów. Zmasowane dojazdy w niedzielę do Słomczyna wyraźnie pogarszają warunki aerosanitarne (znacznie

podwyższona ilość spalin i pyłów) i klimat akustyczny wokół tras dojazdowych. Ponadto "niedzielnym eskapadom" na giełdę towarzyszy zaśmiecanie rowów przydrożnych i lasów usytuowanych wzdłuż tras dojazdowych.

Ciągi komunikacyjne należą do liniowych obiektów zanieczyszczających powietrze atmosferyczne. Zanieczyszczenia te są głównie związane z emisją spalin przez przejeżdżające samochody. Pozostałe drogi nie są obciążone intensywnym ruchem samochodowym. Z dróg tych korzystają w przeważającej większości mieszkańcy okolicznych miejscowości i tylko sporadycznie drogi te pełnią funkcje tranzytowe dla transportu.

Stężenie zanieczyszczeń, głównie tlenków azotu spada gwałtownie w odległości 50 – 60 m. od jezdni. Fakt ten powinien być uwzględniony w projekcie zabudowy, którą należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 50 m od głównych tras komunikacji drogowej, oraz 30 m dla pozostałych dróg.

Źródłem hałasu są także linia kolejowa PKP Warszawa-Radom. W bezpośrednim sąsiedztwie tej trasy występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Wzdłuż niej powinna obowiązywać 125m szerokości strefa uciążliwości.

i) linie wysokiego napięcia, stacje bazowe GSM i gazociąg

Na terenie gminy Chynów znajduje się linia wysokiego napięcia – 220kV **Mory-Kozienice, Piaseczno-Kozienice o długości 8,5 km. Odbiorcy z terenu gminy zasilani są z dwóch stacji elektroenergetycznych 110/SN (GPZ):**

- stacja 110/15 kV 2 x 16 MVA na terenie miasta Warka, zasilana linią 110 kV relacji Kozienice-Grójec -wschodnia część gminy;**

- stacja 110/15 kV 2 x 16 MVA na terenie miasta Grójec, zasilana linią 110 kV relacji Kozienice-Grójec -zachodnia część gmin.**

oraz dość **gęstej sieci** napowietrznych linii energetycznych o średnim i niskim napięciu. Linie wysokiego napięcia towarzyszy także linii kolejowej. Linie energetyczne wysokiego napięcia stwarzają zagrożenia dotyczące klimatu akustycznego, wydają one charakterystyczne „buczenie”, które jest potęgowane podczas dni z pogodą deszczową. Ponadto urządzenia energetyczne są źródłem promieniowania niejonizującego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w Polsce powyżej napięcia 220kV istnieje zagrożenie natężeniem pola elektrycznego. Istnieją także badania potwierdzające niekorzystne oddziaływanie takich linii na organizmy

żywe a szczególnie ptaki. W wyniku eksploatacji linii elektroenergetycznych degradacji ulega wiele siedlisk ptaków.

Źródłem promieniowania niejonizującego są także stacje bazowe telefonii komórkowej GSM. Na terenie gminy Chynów stwierdzono występowanie takich masztów. Ich oddziaływanie ogranicza się jednak tylko do bezpośredniej strefy przy wysoko zainstalowanych urządzeniach, których jakość oddziaływania winna być każdorazowo badana.

Potencjalne zagrożenie, ale tylko w przypadku wystąpienia awarii stwarza znajdująca się na terenie gminy sieć gazowa. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wzdłuż rurociągu z gazem obowiązują następujące strefy bezpieczeństwa:

- 1) do ϕ 400 mm – 30m,
- 2) powyżej ϕ 400 mm do 600 mm – 35m,
- 3) powyżej ϕ 600 mm – 40m.
- 4) wokół stacji pomp 30 m.

j) przedsięwzięcia mogące znacząco wpłynąć na środowisko

- Nieuporządkowana gospodarka kopaliniami – "dzika" eksploatacja kruszywa (brak koncesji, dokumentacji, rekultywacji, niekontrolowany zrzut śmieci do wyrobisk).
- Niepełna skuteczność systemu usuwania odpadów – niedostateczna ilość kontenerów, niedostateczna częstotliwość ich wywozu, brak systemu segregacji i odzysku odpadów. nierozwiązany jest też problem postępowania z opakowaniami po środkach ochrony roślin.
- Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko: droga krajowa Nr 50, linia kolejowa Warszawa-Radom, linia energetyczna 220 kV Warszawa-Mory, gazociąg wysokoprężny i średnioprężny ze stacją redukcyjno-pomiarową w Chynowie, stacja paliw płynnych i gazowych w Chynowie, stacja gazowa w Żyrowie, "Biowet" w Drwalewie, ubojnie zwierząt w Chynowie, Marianowie i Bardzicach Drwalewskich, zakłady przetwórstwa owoców i warzyw w Edwardowie i Grobicach, "Malchem" w Sułkowicach, tartak w Woli Żyrowskiej, oczyszczalnie ścieków w Drwalewie i Sułkowicach oraz ujęcia wód podziemnych w Drwalewie, Jakubowiznie, Woli Chynowskiej, Żelechowie i Watraszewie.

- Zagrożenie poważnymi awariami – tzw. poważną awarią jest zdarzenie (w szczególności emisja, pożar lub eksplozja) powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia, lub zdrowia ludzi, lub środowiska, lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem (art. 3 ppk 23 prawa ochrony środowiska). Na obszarze gminy Chynów zagrożenie tego rodzaju związane jest z możliwością awarii, w czasie transportu drogowego lub kolejowego, toksycznych środków przemysłowych. Linią kolejową Radom-Warszawa, drogą krajową, także drogami powiatowymi przewożone są duże ilości amoniaku, kwasów, chloru, gazów płynnych, etyliny, olejów opałowych i napędowych. W trakcie katastrof kolejowych lub drogowych, mogą się wydostać na zewnątrz substancje niebezpieczne, toksyczne o właściwościach palnych i wybuchowych mogące doprowadzić do skażenia komponentów środowiska oraz zagrozić zdrowiu i (lub) życiu człowieka. Ponadto, innymi obiektami stwarzającymi zagrożenie poważnymi awariami są stacje paliw w Chynowie i Żyrowie.

5.4. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W gminie Chynów ponad 80% jej obszaru użytkowane jest rolniczo, a ponad 13.6% zajmują lasy i zadrzewienia. W szczególności użytkowanie gruntów w gospodarstwach rolnych na terenie gminy, wg spisu powszechnego z 2002, przedstawia się następująco:

- grunty orne	7103 ha	(52.7%)
- sady	2588ha	(19.2 %)
- łąki i pastwiska	1488ha	(11.1%)
- lasy i grunty leśne	1840ha	(13.6 %)

Powyższe zestawienie odzwierciedla typowo rolniczy charakter zagospodarowania gminy oraz daje przybliżenie specyfiki rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Spory udział upraw sadowniczych, choć mniejszy niż w innych gminach rejonu grójecko-wareckiego (dla przykładu gminy: Belsk Duży – 63% upraw

sadowniczych, Błędów – 57%, Warka – 46%), ukazuje skalę i kierunek specjalizacji gospodarki rolnej. W ostatnich latach obserwuje się wzrost upraw sadowniczych.

W gminie Chynów jest około 2000 gospodarstw rolnych, które zajmują prawie 11 tys. ha powierzchni gminy. Przeważają małe gospodarstwa od 1 do 5 ha, jest ich ponad 38%. ¼ gospodarstw rolnych stanowią bardzo małe - do 1 ha. Podobnie jest w przypadku tych o powierzchni 5-10 ha. Wśród upraw przeważają zboża, zaś w produkcji sadowniczej jabłonie (87%).

Niska lesistość i brak większych zbiorników wodnych, stanowią natomiast o ograniczonej atrakcyjności turystycznej gminy.

Warunki naturalne dla produkcji rolnej w gminie biorąc pod uwagę: gleby, klimat, warunki wodne i rzeźba terenu określa się jako *średnio dobre*.

Obszar gminy cechuje równorzędny udział gleb o dużej i małej wartości do produkcji rolniczej. Udział poszczególnych klas bonitacyjnych wynosi odpowiednio:

- klasy I – III – 17%,
- klasy IV – 32%,
- klasy V–VI – 51%.

Agroklimat cechuje się między innymi długością okresu wegetacyjnego, który wynosi - 210-220 dni, średnią roczną temperaturą, która wynosi od +7,5 do +8,5 stopni oraz średnią roczną sumą opadów w granicach 500-550mm. Średni wskaźnik agroklimatu dla obszaru gminy określony został w wielkości 10,2 pkt. w skali 15 pkt., przy średnim dla podregionu radomskiego 11,4 pkt. Z punktu widzenia rozwoju rolnictwa, długi okres wegetacyjny (obszar dość ciepły) sprzyja rozwojowi sadownictwa.

Warunki wodne na obszarze gminy określone są jako korzystne z wielkością wskaźnika 6,1 pkt. w skali 10 pkt., przy średnim dla podregionu 6,6pkt. 42% użytków rolnych to tereny z przewagą gleb o optymalnej ilości wody, 17% - tereny gleby o okresowym nadmiarze wody, 41% - tereny gleb o okresowym lub stałym niedoborze wody.

Rzeźba terenu cechuje się płaską i niskofalistą rzeźbą korzystną do organizacji produkcji rolniczej. Średni wskaźnik określony został w wielkości 8,7 pkt. w skali 10 pkt., przy średnim dla podregionu - 8.5 pkt.

W gminie występuje siedem (w dziewięciostopniowej skali) kompleksów glebowo-rolniczych, zróżnicowanych w oparciu o w/w czynniki, a określających przydatność rolniczą gruntów. Udział ich jest następujący:

Najlepsze warunki do produkcji rolnej w skali gminy występują na 47,3% gruntów rolnych, obejmując kompleksy:

- pszenno-dobry (kompleks – 2) - 6,6%
- żytni bardzo dobry (kompleks – 4) - 22,0%
- żytni dobry (kompleks – 5) - 12,8%
- zbożowo-pastewny mocny (kompleks – 8) - 5,9%

Średnie warunki do produkcji rolnej w skali gminy występują na 35,4% gruntów rolnych, obejmując kompleksy:

- żytni słaby (kompleks – 6) - 24,8%
- zbożowo-pastewny słaby (kompleks – 9) - 10,6%

Słabe warunki do produkcji rolnej w skali gminy występują na 17,3% gruntów rolnych, obejmujących kompleks żytni bardzo słaby (kompleks – 7)

Trwałe użytki zielone położone są głównie w dolinach rzek: Czarnej i Kraski oraz cieków bez nazwy. Zajmują w gminie 1/5 terenów użytkowanej rolniczo tj. 2 223ha. Ich przydatność dla rolnictwa określana jest w skali trzystopniowej - przeważają słabe i bardzo słabe:

- bardzo dobre (1z) - 0,8%
- średnie (2z) - 43,5%
- słabe i b. słabe (3z) - 55,7%

Najlepsze warunki do produkcji rolniczej występują przeważnie w środkowej części gminy, obejmując sołectwa: Chynów, Wola Chynowska, Drwalew, Jakubowizna, Drwalewice oraz mniejszy obszar w południowej części gminy we wsiach Budziszyn i Budziszynek.

6. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. Główne uwarunkowania kulturowe

Na terenie gminy występują nieliczne obiekty zabytkowe, jednak jest wiele pojedynczych obiektów - domów drewnianych i murowanych, czy kapliczek, stanowiących świadectwo przeszłości. Ciągłe niedocenionym elementem dziedzictwa kulturowego są tradycyjne układy dróg wiejskich i polnych, z układem obudowującej je zabudowy i wyznaczającymi ich punkty węzłowe kapliczkami i krzyżami przydrożnymi. Wiele kapliczek stanowi interesujący element krajobrazu. Układ dróg

(w tym dróg gruntowych) oraz lokalizację kapliczek i krzyży przydrożnych pokazano na mapach.

Na terenie gminy znajdują się następujące tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- **Budziszyn** - zespół dworsko-parkowy z XIX w., w tym: dwór i park, nr rej.: 168/A/58 z 08.12.1958 r. oraz 35/A z 26.04.1980 r.
- **Chynów** - Najstarszy kościół modrzewiowy na Mazowszu - kościół parafialny p.w. św. Trójcy, drewniany, z XVI wieku, nr rej.: 43/A/54 z 10.05.1954 r. oraz 41/A z 28.04.1980 r.
- **Drwalew** - Zespół Kościoła parafialnego p.w. śś. Piotra i Pawła z XVIII w., w tym: kościół, dzwonnica, ogrodzenie z kaplicami, aleja lipowa do pałacu, nr rej.: 44/A z 28.04.1980 r.
- **Drwalew** - Zespół pałacowo-parkowy z poł. XIX w., w tym: pałac, oficyna, pawilon, park, nr rej.: 350/A/62 z 02.02.1962 r., 45/A z 28.04.1980 r. oraz 534/A z 01.10.1993 r.
- **Pieczyska** – kościół parafialny z XVIII wieku p.w. Narodzenia NMP, nr rej.: 107/A z 06.04.1981 r.
- **Żyrów** - park w stylu angielskim z przełomu XIX/XX w., nr rej.: 301/A z 19.07.1985 r.

W gminie Chynów znajdują się ponadto liczne obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, głównie domy drewniane, murowane i kapliczki (zestawienie poniżej).

TAB. 3 WYKAZ NIERUCHOMYCH DÓBR KULTURY
(wg Gminnej ewidencji zabytków z ~~2009~~ r. 2015)

L.p.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Barcice Drwalewskie ¹²	dom mur. I dekada XX.	dom jest starszy – XIX/XX w.
1a.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna, 2 ćw. XX w.	Naprzeciw posesji nr 24
1b.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna I poł. XX w.	Na rozstajach dróg, za wsią
2.	Budziszyn	park krajobrazowy, z I poł. XIX w.	rejestr zabytków
3.	Budziszyn	dwór, mur. z 1825 r.	
4.	Budziszyn	d. budynek gospodarczy, mur. 1825	Spichlerz (część założenia dworskiego wokół pałacu, budynki gospodarcze położone na południe od pałacu)

4a.	Budziszyn	Obora, I poł. XX w.	W kompleksie gospodarczych zabudowań dworskich, na południe od pałacu
4b.	Budziszyn	Budynek administracyjny 2 poł. XX w.	W kompleksie gospodarczych zabudowań dworskich,
4c.	Budziszyn	Kapliczka przydrożna, I. 20-te, I.30-te XX w.	Na rozstaju dróg, na obrzeżach wsi
5.	Budziszzynek	b. szkoły podstawowej, mur. z 1914 r.	została rozbudowana
6.	Budziszzynek	budynek murowany - dawniej punktu skupu mleka, mur. z 1924 r.	wł. Urząd
7.	Budziszzynek	kapliczka przydrożna, mur. z 1920 r.	Około 100m od sklepu, po tej samej stronie drogi
8.	Budziszzynek	pozostałości dworu, mur. z ok. 1900 r. '	Na obrzeżach wsi, od strony południowo-zachodniej
9.	Chynów	kościół p.w.św. Trójcy, drewn. z ok.. 1725 r.	w rejestrze zabytków
10.	Chynów	Dzwonnica, drewniana, (zespół sakralny), drewn. , 1867 r.	
11.	Chynów	ezworaki dworskie, mur. z I ćw. XX w.	
12.	Chynów 53	dom, mur. z 1921-22 r.	
13.	Chynów	kaplica przydrożna, mur. 2 poł. XIX w.	rozebrana – w tym miejscu stoi kapliczka A.D. 2009
14.	Dobiecín	kapliczka, mur. I ćw. XX w.	Na rozstajach, od strony północno- zachodniej Wsi, jadąc od Machcina
15.	Drwalew	kościół p.w. śś. Piotra i Pawła , mur. z 1768-74, ul. Grójecka 20 (dz. 133)	w rejestrze zabytków
16.	Drwalew	dzwonnica, mur. z ok. 1774 r., ul. Grójecka 20, (dz. 133)	
17.	Drwalew	ogrodzenie kościoła z kapliczkami z 4 ćw. XVIII w., ul. Grójecka 20, (dz. 133)	w rejestrze zabytków – 2 kapliczki w ogrodzeniu – nigdy nie było
18.	Drwalew	kapliczka przy kościele, Figura Matki Boskiej, mur. k. XVIII w. ul. Grójecka 20, (dz. 133)	kapliczka z I poł. XX w.
19.	Drwalew	kuźnia - ob. warsztaty, mur. , i 30-te XX w. (dz. 1/2)	pustostan
20.	Drwalew	pałac, mur. 2 ćw. XIX w. (dz. 1/2)	w rejestrze zabytków
21.	Drwalew	oficyna pałacowa, (ob. mieszkania), mur. ok. 1850 r. (dz. 1/2)	
22.	Drwalew	oficyna pałacowa, mur. z ok. 1850 r. (dz. 1/2)	
23.	Drwalew	chlewnia, ob. magazyn , mur. I. 30-te XX w. Zabudowania gospodarcze, obora i 4 budynki o tej samej konstrukcji, murowane Pocz. XX w. (dz. 1/2)	nie chlewnia – a stajnie i obory, razem 8 budynków

23a.	Drwalew	Zabudowania gospodarcze, stajnia i 3 budynki o tej samej konstrukcji, murowane, Pocz. XX w. (dz. 1/2)	
24.	Drwalew	park krajobrazowy, pół. XIX w. (dz. 1/2)	w rejestrze zabytków
24a.	Drwalewice	Kapliczka przydrożna, murowana– 1843 r.	
25.	Żyrów	dworek , mur. XDC/XX w.	wpisany na końcu listy— jest 1 dworek w Żyrowie
26.	Grobice Stare	kapliczka, mur. 2 poł. XIX w.	rozebrana — w tym miejscu stoi kapliczka A.D. 2006— 2009; pozostała figura
27.	Machcin	kapliczka, mur. XIX w.	rozebrana — w tym miejscu stoi kapliczka A.D. 2006— 2009; pozostała figura
28.	Pieczyska	kapliczka , mur. XIX w.	kapliczka jest z XVIII w. (lub nawet z końca XVII), nie z XIX w.
29.	Janów 10	dom drewn., pocz. XX w.	
30.	Janów 15	dom drewn., z k. XIX w.	rozebrany
31.	Krężel 3	dom drewn., pocz. XX w.	rozebrany
32.	Machcin 11	dom mur., ok. 1926 r.	rozebrany
33.	Pieczyska	plebania, drewn. z XVIII w, ok. 1603 r., XVII, 1906	przeniesiono do Muzeum Wsi Radomskiej
34.	Pieczyska	kościół parafialny, mur. Z 1768 - 74	rej. zab.
35.	Pieczyska	szkoła podstawowa, drewn. z . XX w.	
35a.	Pieczyska	Kapliczka murowana, połowa XVIII/ połowa XIXw.	Na skrzyżowaniu dróg
35b.	Pieczyska	Kapliczka- figura świętego- murowana	dz. 84/85, teren należy do Kościoła, kapliczka stoi na zewnątrz ogrodzenia
35c.	Pieczyska 20	Dom drewn. pocz. XX w.	
36.	Rososzka 13	dom, mur. p. XX w.	
37.	Watraszew 24	kapliczka przydrożna, mur, II ćw. XX w.	
37a.	Watraszew	kapliczka Lata 50-te XX w.	
38.	Watraszew 8	dom drewn., I. 20-te XX w.	
39.	Widok 37	dom, drewn. I. 20-te XX w.	Nr 27 nie 37
40.	Wola Kukalska	szkoła drewn. I. 20 XX w.	
41.	Wola Kukalska	d. dom, ob. sklep, drewn. I. 20-te	
42.	Wola Kukalska I	dom drewn., I. 20-te XX w.	
43.	Wola Żyrowska przy domu nr 3	kapliczka, mur. I ćw. XX w.	Naprzeciw posesji nr 3- po drugiej stronie drogi
44.	Wygodne 17	dom, drewn. I. 20-te XX w.	rozebrany
45.	Zalesie	dworek, mur. z 1923 r.	
46.	Zalesie	Szkoła podstawowa, budynek murowany- socrealizm z 1966 r.	

46a.	Zalesie	Dom murowany (dz. 1) z 1929 r.	
47.	Zalesie	d. dom, ob. sklep, mur. k. XIX w.	rozebrany
48.	Żelechów I	dom, mur. XIX w.	rozebrany
49.	Żelechów 13	dom drew., l. 20-te XX w.	rozebrany
50.	Żelechów 34	dom drew., l. ów. XX w.	
51.	Żelechów	kapliczka, mur. XIX/XX w.	Nr 52 i 53 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
52.	Żelechów	kapliczka przydrożna, mur. z 2 pół. XVIII- XVII w.	Nr 52 i 53 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
53.	Żyrów	park krajobrazowy z XIX w.	Rej. Zabytków 301/A/85 z 19.07.1985
54.	Żyrów	kapliczka przydrożna, mur. z 1933 r.	Nr 54,55 i 56 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
55.	Żyrów	kapliczka, mur. l. ów. XX w.	Nr 54,55 i 56 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
56.	Żyrów	kapliczka, mur. l. 30-te XX w.	Nr 54,55 i 56 to jest ta sama kapliczka; w Żelechowie jest jedna kapliczka
57.	Żyrów	dwór, ob. dom mieszkalny, mur. z pocz. XX w.	Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa
58.	Żyrów	dworek, mur. pocz. XX w.	Nr 25, 57 i 58 to jest ten sam dworek; w Żyrowie jest tylko jeden dworek

Utworzono również listę innych zabytków nieruchomości na terenie gminy, nie ujętych na liście gminnej ewidencji zabytków.

L.p.	Miejscowość	Obiekt, czas powstania	Uwagi
1.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna, 2 ów. XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
2.	Barcice Drwalewskie	Kapliczka przydrożna, 1 poł. XX w.	
3.	Barcice Drwalewskie 12	Obora mur. (ruina), l. ów. XX w.	
4.	Budziszyn	Kapliczka przydrożna, l. 20-te, l. 30-te XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
5.	Budziszyn	Obora, l. poł. XX w.	
6.	Budziszyn	Budynek administracyjny 1 poł. XX w.	
7.	Budziszyn	Budynek administracyjny 1 poł. XX w.	
8.	Budziszyn	Kuźnia, l. poł. XX w.	
9.	Budziszyn	Bud. mur. dom mieszkalny, nieużytkowany, l. 20-te, 30-te XX w.	
10.	Drwale	Obora – 4 budynki, pocz. XX w.	
11.	Drwalew	Stajnia – 3 budynki, pocz. XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
12.	Drwalewice	Kapliczka przydrożna – 1843 r.	

13.	Pieczyska	Dom drew. pocz. XX w.	
14.	Pieczyska	Kapliczka – figura świętego na terenie kościelnym, XIX/XX w.	
15.	Janów 23	Dom drew. XIX/XX w.	
16.	Janów 24	Dom drew. XIX/XX w.	
17.	Watraszew	Kapliczka przydrożna – I. 50-te XX w.	Zabytki objęte gminną ewidencją zabytków
18.	Wola Kukalska	Kapliczka przydrożna, I poł. XX w.	



Rysunek 6. 4. Pałac w Drwalewie

Dodatkowo wskazuje się kilkadziesiąt stanowisk archeologicznych
 Pieczyska – St. 1/63-66 i 2/63-66 (osada, późne średniowiecze)
 Michalin - St. 3/63-66 (osada, średniowiecze)
 Mirowice – St. 4/63-66 (osada, kultura kloszowa)

Tereny i obiekty prawnie chronione wymieniono w kolejnym rozdziale.

7.OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH W TYM ZASOBY WÓD PODZIEMNYCH

7.1. Pomniki przyrody

Obszar gminy jest słabo rozpoznany pod względem przyrodniczym. Ochroną prawną objęte są 2 dęby szypułkowe 170 letnie w parku zabytkowym w Budziszynie, dąb szypułkowy 220 letni w Edwardowie oraz **głaz narzutowy** gnejs szary w Pieczyskach. Są to jedyne obiekty w gminie uznane za pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej.

TAB.4 WYKAZ POMNIKÓW PRZYRODY

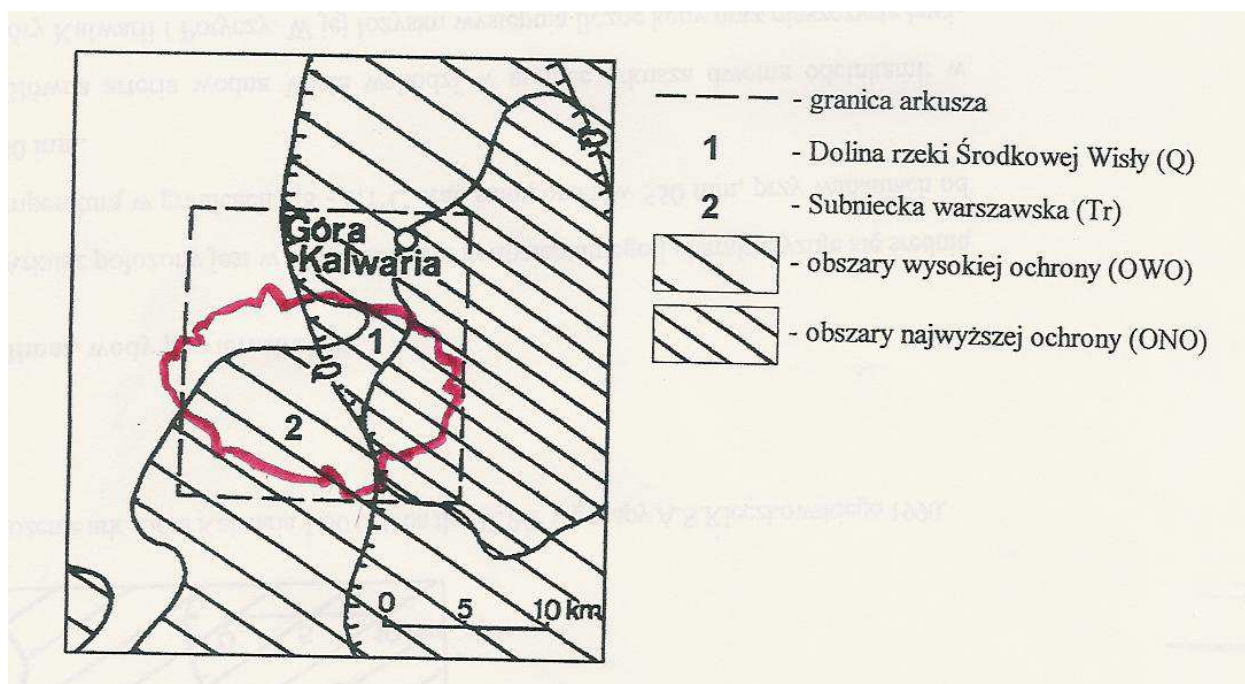
L.p.	Położenie przedmiotu poddanego pod ochronę - miejscowość	Opis przedmiotu						
		Rodzaj	Wiek (lata)	Obwód pnia na wys.		Pierśnica (cm)	Wysokość (m)	Jakość
				30 (cm)	130 (cm)			
1	Pieczyska na polu obok kapliczki, w ogrodzeniu, 200m na wschód od drogi do wsi Wola Pieczyska	Głaz narzutowy gnejs szary biotytowy		największy obwód 690 cm			0,64	
2	Budziszyn park zabytkowy	Dąb szypułkowy	170	460	390	124	22	4
3	Budziszyn park zabytkowy	Dąb szypułkowy	170	430	330	105	20	5
4	Edwardów na łące	Dąb szypułkowy	220	530	420	134	18	4

7.2. Strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych

Gmina Chynów zlokalizowana jest w zasięgu dwu poziomów wód podziemnych o znaczeniu użytkowym. Są to trzeciorzędowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Subniecka Warszawska-część centralna” Nr 215 A oraz czwartorzędowy GZWP „Dolina Środkowej Wisły” Nr 222.

Zbiornik czwartorzędowy wód podziemnych posiada opracowaną i zatwierdzoną przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa

dokumentację hydrogeologiczną, w której wyznaczono strefy ochronne. Strefa ochrony szczególnej pokrywająca się z zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. W granicach tych zbiorników wydzielono obszary najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO) (Ryc. 5). Strefy te stwarzają ograniczenia w działalności gospodarczej na przeważającym obszarze gminy (z wyjątkiem jego północno-zachodniej części), których celem jest zapobieganie procesom zanieczyszczeń wód podziemnych, zachowanie naturalnej ich jakości oraz racjonalne gospodarowanie zasobami odnawialnymi i dyspozycyjnymi. Wspomniane zakazy dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zanieczyścić wody podziemne, w tym sytuowania mogiłników i zwartej zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej. Zalecenia natomiast dotyczą m. in. skanalizowania zwodociągowanych i wodociągowanych wsi.



Rysunek 7. 5. Położenie gminy Chynów na tle GZWP wg mapy A.S. Kleczkowskiego 1990.

7.3. Obiekty i tereny objęte ochroną konserwatora zabytków

Oprócz obiektów i obszarów prawnie chronionych i będących w gestii zainteresowania Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, występują tutaj parki,

ogrody zabytkowe i obiekty będące pod ochroną prawną i opieką Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ich wykaz przedstawiono w tab. 9 5.

TAB. 5. WYKAZ ZABYTKÓW NA TERENIE GMINY (WG WYTYCZNYCH WOJEWÓDZKIEGO ODDZIAŁU KZ).

L.p.	Miejscowość	Obiekt, data powstania, architekt	Nr rejestru	Data
1	Budziszyn	Zespół dworsko-parkowy z XIX w., w tym: dwór i park	168/A/58	08.12.1958 r.
			35/A	26.04.1980 r.
2	Chynów	Kościół parafialny p.w. św. Trójcy, drewniany, z XVI wieku	43/A/54	10.05.1954 r.
			41/A	28.04.1980 r.
3	Drwalew	Zespół Kościoła parafialnego p.w. śś. Piotra i Pawła z XVIII w., w tym: kościół, dzwonnica, ogrodzenie z kaplicami, aleja lipowa do pałacu	44/A	28.04.1980 r.
4	Drwalew	Zespół pałacowo-parkowy z poł. XIX w., w tym: pałac, oficyna, pawilon, park,	350/A/62	02.02.1962 r.
			534/A	01.10.1993 r.
5	Pieczyska	Kościół parafialny z XVIII wieku p.w. Narodzenia NMP	107/A	06.04.1985 r.
6	Żyrów	Park w stylu angielskim z przełomu XIX/XX w	301/A	19.07.1985 r.

Należy dodać, że granice ochrony konserwatorskiej zabytkowych założeń ogrodowych wyznaczają zasięg stref ochronny konserwatorskiej. Obejmują one w szczególności:

- układ w granicach pierwotnego założenia przestrzennego parku lub ogrodu;
- ochronę widokową;
- ochronę ekologiczną.

7.4. Ochrona dóbr kultury współczesnej

Na etapie wykonywania inwentaryzacji urbanistycznej nie wykazano istnienia dóbr kultury współczesnej na terenie gminy. Ich ewentualne określenie wymagać będzie przeprowadzenia inwentaryzacji i analiz na etapie wykonywania planów miejscowych. Za podstawowe kryterium, przesądzające o uznaniu obiektu bądź zespołu za wartościowy dla kultury współczesnej należy uznać występowanie co najmniej jednej z wymienionych niżej cech:

- nowatorstwo rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych, inżynierskich lub estetycznych (odpowiednio do okresu powstania)
- reprezentatywność dla jednego z wyodrębnianych kierunków w historii architektury lub urbanistyki współczesnej
- walory poznawcze
- walory symboliczne i kulturowe.

Poza możliwością przyjęcia wymienionych wyżej kryteriów obiektywnych, kierować się można, oczywiście kryteriami subiektywnymi, które powinny być brane pod uwagę, szczególnie jeśli są wyrażane przez szersze gremium społeczne.

8. OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych nie występują na terenie gminy.

9. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

9.1. Dane demograficzne

(Aktualne dane znajdują się w punkcie 14. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Gmina Chynów jest gminą wiejską zamieszkałą przez 9414 mieszkańców w 2019r liczba mieszkańców osiągnęła 9846 osoby. W wieku produkcyjnym jest 5834 osób, co stanowi 61,9 % ogólnej liczby mieszkańców. W odniesieniu porównawczym 2005r i 2019r zauważalny jest wzrost liczby osób w wieku produkcyjnym do 6284 osób, stanowiąc tym samym 63,8% ogólnej liczby mieszkańców. Całkowita powierzchnia gminy wynosi 440 135km². Poniżej zamieszczono tabele prezentujące strukturę ludnościową w podziale: administracyjnym, wiekowym i płci.

TAB.6. DANE DEMOGRAFICZNE DLA GMINY CHYNÓW - STAN Z DNIA 31 GRUDNIA 2005 R. ORAZ Z DNIA 31 GRUDNIA 2019R, WG ROCZNIKA STATYSTYCZNEGO GUS

Wyszczególnienie/ przedział wiekowy	ogółem				w tym mężczyźni		w tym kobiety	
	osób		%					
Wiek przedprodukcyjny	2059	1660	21,9	16,9	1088	863	971	797
Wiek produkcyjny	5834	6284	61,9	63,8	3132	3467	2702	2817
Wiek poprodukcyjny	1521	1902	16,2	19,3	530	625	991	1277
Razem	9414	9846	100,0		4750	4955	4664	4891
Edukacyjne grupy wieku								
0 - 6 lat	629		6,7		331		298	
7 -12 lat	746		7,9		392		354	
13 -15 lat	436		4,6		227		209	
16 -18 lat	394		4,2		210		184	
19 -24 lat	951		10,1		484		467	
Gęstość zaludnienia	64,9 os./km ²		73 os./km ²		32,8 os./km ²		32,1 os./km ²	

TAB. 7. DANE DEMOGRAFICZNE DLA POSZCZEGÓLNYCH MIEJSCOWOŚCI W GMINIE CHYNÓW - STAN Z DNIA 31 GRUDNIA 2002 R., WG ROCZNIKA STATYSTYCZNEGO GUS

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba ludności grudzień 2003	Liczba gosp. rolnych 28.02.2003rok
1	Chynów	393	53
2	Adamów Rososki	66	21
3	Barcice Drwalewskie	189	71
4	Barcice Rososkie	103	24
5	Budziszyn	107	33
6	Budziszynek + Gliczyn	257	76
7	Budy Sułkowskie	106	26
8	Dąbrowa Duża	122	21
9	Dobiecín	61	25
10	Drwalew + Ostrowiec	1141	86
11	Drwalewice	103	36
12	Edwardów	46	15
13	Franciszków	45	16
14	Gaj Żelechowski	127	36
15	Grabina	62	Wykazane w Grobicach i Staniszewicach
16	Grobice	265	82
17	Henryków	54	13
18	Jakubowizna	347	42
19	Janów	227	82
20	Jurandów	77	38
21	Kozłów	47	25
22	Kreżel	212	58
23	Kukały	112	43
24	Lasopole	81	19
25	Ludwików	32	17
26	Machcin	190	57
27	Marianów	90	28
28	Martynów	162	48
29	Marynin	102	38
30	Mąkosie	93	34
31	Milanów	35	32
32	Nowe Grobice	260	45
33	Pawłówka	94	32
34	Pieczyska + Adamów Drwalewski	124	64
35	Piekut	93	25
36	Przyłom	85	42
37	Rososz	101	36
38	Rososzka + Zbyszków	142	50
39	Staniszewice	88	65
40	Sułkowice + Hipolitów	925	72
41	Watraszew	225	51
42	Widok + Węszelówka	263	54
43	Wola Chynowska	601	115
44	Wola Kukalska + Sikuty	158	55
45	Wola Pieczyska	153	54
46	Wola Żyrowska	86	26
47	Wygodne	114	38
48	Zalesie + Zadębie	98	28
49	Zawady	112	57
50	Żelazna + Janina	93	38
51	Żelechów + Nowy Żelechów	217	85

52	Żyrów	231	73
Razem:		9 317	2300

Dynamika procesów demograficznych ma podobną charakterystykę, jak w całym Województwie Mazowieckim, z tendencją do niskiego przyrostu naturalnego i małą skalą ruchów migracyjnych. Poziom zaludnienia gminy należy uznać za stabilny. W roku 2004 przyrost naturalny wynosił 23 osoby. Charakterystyka ruchów migracyjnych jest następująca (dane GUS na rok 2004):

Napływ ludności – 143 osoby (w tym najwięcej: z województwa mazowieckiego – 54 osoby, z województwa podlaskiego – 41 osób, z województwa łódzkiego – 11 osób).

Odływ ludności – 78 osób (głównie w obrębie województwa mazowieckiego).

Obserwowane zjawiska migracyjne, z dodatnim saldem na rzecz gminy Chynów, wiążą się z procesami dezurbanizacyjnymi metropolii warszawskiej.

Wydaje się więc, że gmina Chynów może w przyszłości kształtować swój wizerunek jako miejsce korzystnych lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Liczba bezrobotnych w roku 2004 - ok. 450 osób*.

Według danych z roku 2002, średni dochód na mieszkańca wynosił 1160 zł.

9.2. Mieszkalnictwo

Większość mieszkań w gminie Chynów należy do prywatnych właścicieli, z czego przeważająca część znajduje się w domach jednorodzinnych. Na pojedynczych, niewielkich obszarach zlokalizowane są mieszkania zakładowe i spółdzielcze – znajduje się w nich jednak zaledwie ok. 50 mieszkań. Dane liczbowe charakteryzujące zasoby mieszkaniowe są następujące*: **aktualne dane dotyczące zasobów mieszkaniowych zawarte w rozdziale 14 Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

TAB.8 ZESTAWIENIE TYPÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych	Liczba budynków mieszkalnych wielorodzinnych
1	Chynów	132	2
2	Adamów Rososki	18	
3	Barcice Drwalewskie	56	
4	Barcice Rososkie	31	
5	Budziszyn	33	
6	Budziszyniek + Gliczyn	53 + 10	2
7	Budy Sułkowskie	52	
8	Dąbrowa Duża	35	
9	Dobiecín	19	
10	Drwalew + Ostrowiec	140 + 7	3
11	Drwalewice	32	
12	Edwardów	21	
13	Franciszków	12	
14	Gaj Żelechowski	43	
15	Grabina	24	
16	Grobice	79	1
17	Henryków	13	
18	Jakubowizna	106	
19	Janów	78	
20	Jurandów	26	
21	Kozłów	bd	
22	Krężel	60	
23	Kukały	46	
24	Lasopole	19	
25	Ludwików	12	
26	Machcin	44	1
27	Marianów	27	
28	Martynów	37	
29	Marynin	30	
30	Mąkosie	22	
31	Milanów	23	
32	Nowe Grobice	96	
33	Pawłówka	23	
34	Pieczyska + Adamów Drwalewski	30 + 10	1
35	Piekut	23	
36	Przyłom	26	
37	Rososz	26	
38	Rososzka + Zbyszków	26+ 5	
39	Staniszewice	33	
40	Sułkowice + Hipolitów	221 + 9	1
41	Watraszew	65	1
42	Widok + Węszelówka	64 + 21	
43	Wola Chynowska	205	
44	Wola Kukalska + Sikuty	39 + 6	
45	Wola Pieczyska	69	
46	Wola Żyrowska	22	
47	Wygodne	32	
48	Zalesie + Ządęcie	13 + 14	1
49	Zawady	29	
50	Żelazna + Janina	20 + 3	
51	Żelechów + Nowy Żelechów	41 + 17	
52	Żyrów	67	

Razem:	2629	13 (w tym liczba mieszkań 53)
--------	------	--------------------------------------

9.3. Usługi społeczne

Na terenie gminy występują nieliczne obiekty użyteczności publicznej oraz prywatne instytucje i stowarzyszenia, stanowiące element infrastruktury społecznej gminy.

urzędy:

1) Urząd Gminy Chynów w Chynowie

(wiele urzędów, obsługujących mieszkańców gminy Chynów znajduje się w innych gminach, z czego ważniejsze to: Starostwo Powiatowe w Grójcu, Urząd Skarbowy w Grójcu, Powiatowy Urząd Pracy w Grójcu, Prokuratura Rejonowa w Grójcu, Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie.

oświata:

- 1) Przedszkola – ~~brak~~ Publiczne w Chynowie. (Liczba uczniów w 7 oddziałach przedszkola w roku szkolnym 2020-2021 – 175 dzieci). Ponadto Dzieci uczęszczają do oddziałów przedszkolnych we wszystkich szkołach podstawowych. Ogólnie w roku szkolnym 2003/2004 do oddziałów przedszkolnych uczęszczało 149 dzieci.
- 2) Gminne Szkoły Podstawowe – 8, w tym (wg danych z 2004 2020r.):
 - PSP w Chynowie, liczba dzieci ~~176~~304
 - PSP w Budziszynku, liczba dzieci ~~74~~87
 - ~~Zespół Szkół~~ PSP w Drwalewie, liczba dzieci ~~129~~150
 - PSP w Machcinie, liczba dzieci ~~74~~63
 - PSP w Pieczyskach, liczba dzieci ~~69~~45
 - PSP w Sułkowicach, liczba dzieci ~~167~~228
 - PSP w Watraszewie, liczba dzieci ~~97~~99
 - PSP w Zalesiu, liczba dzieci ~~80~~75.

Budżet na 1 ucznia w roku 2004 budżet wynosi 4871zł (koszt wykształcenia 1 ucznia w gminie).

3) ~~Gimnazja – 2 szt. w tym~~

- ~~Zespół Szkół, w tym Publiczne Gimnazjum w Drwalewie, liczba uczniów 55.~~
- ~~Publiczne Gimnazjum w Chynowie, liczba uczniów 332~~

Publiczne szkoły średnie ponadpodstawowe: brak.

zdrowie, opieka społeczna:

- 1) Przychodnie Zdrowia - placówki państwowe: 2 1 (ośrodek zdrowia w Chynowie i z filią w Drwalewie oraz laboratorium analityczne przy ośrodku zdrowia w Chynowie), 1 2 apteka prywatna w Chynowie i 1 apteka prywatna w Drwalewie, prywatne gabinety stomatologiczne w Chynowie i Drwalewie Brak jest szpitala, mieszkańcy obsługiwani są przez szpital w Piasecznie (a Grójec?) Grójcu oraz oddziały specjalistyczne szpitali w Warszawie, Radomiu, Kozienicach i Otwocku.
- 2) Inne ośrodki opieki społecznej: Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Miejskie – Gminny Ośrodek Pomocy Rodzinie (w tym: Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna, Środowiskowe Ognisko Wychowawcze TPD, Punkt

kultura:

Na obszarze gminy występują małe i nieliczne placówki kultury:

- domu kultury - brak.

- 3 świetlice przy następujących szkołach:

PSP w Chynowie, PSP w Drwalewie, ~~Publiczne Gimn.~~ Szkoła Podstawowa w Chynowie.

- 2 placówki biblioteczne, Gminna Biblioteka Publiczna w Chynowie oraz filia BP w Drwalewie.

sport:

- 1) boisko sportowe w Drwalewie,
- 2) boiska i hale sportowe przy szkołach publicznych,
- 3) boisko „Orlik” w Chynowie.

bezpieczeństwo:

Na obszarze gminy występują następujące placówki związane z funkcjonowaniem służb bezpieczeństwa publicznego i straży:

1. Komisariat policji - brak.
2. Posterunek Policji w budynku Urzędu Gminy w Chynowie.
3. Remizy OSP - 8 sztuk w następujących miejscowościach: Drwalewie, Chynowie, Machcinie, Janowie, Pieczyskach, ~~Grabieach~~, Watraszewie i Żelechowie.
- 4) Na terenie gminy działają: Zakład Kynologii Policyjnej i Centrum Szkolenia Policji w Sułkowicach.

administracja, obsługa mieszkańców:

- Urząd pocztowo-telekomunikacyjny w Chynowie – 1 szt.

obiekty kultu religijnego:

- 1) Na terenie gminy istnieją 4 parafie z kościołami (Chynów, Drwalew, Pieczyska, Rososz),
- 2) Cmentarze rzymsko-katolickie w Drwalewie, Chynowie, Rososzy, Pieczyskiej - czynne,

9.4. Usługi komercyjne

handel, rzemiosło

Usługi handlu i rzemiosła, gastronomia, usługi na rzecz rolnictwa, produkcja pozarolnicza, przetwórstwo rolno-spożywcze, hurtownie, składy, stacje paliw, itp. należy raczej zaliczyć do kategorii usług komercyjnych, jednak to ich ilość i jakość również świadczą o jakości życia mieszkańców. W Chynowie znajduje się orientacyjnie 85, m.in. Stacja paliw, stacja gazowa, 10 sklepów, inne usługi dla ludności. W Barcicach Drwalewskich znajduje się Usługi dla rolnictwa (ubojnia), transport ; Budziszynie - Usługi dla rolnictwa (kombajn), sklep; Budziszynku - Usługi dla rolnictwa, sklep; Dobiecinie- Działalność usługowa, murarstwo; Drwalewie - 4 sklepy; usługi dla ludności; hurtownia; Drwalewicach - Usługi dla ludności, budowlane; Ostrowcu - Usługi dla rolnictwa, działalność handlowa, hodowla pieczarek; Edwardowie - Przetwórstwo owocowo-warzywne; Gaj Żelechowski - Działalność usługowo-handlowa; Grobicach - Sklep, usługi

transportowe; Henrykowie - Działalność usługowa – ślusarstwo ; Jakubowizna - Usługi dla ludności, mechanika samochodowa; Janowie - Usługi na rzecz rolnictwa, budowlane, punkty skupu owoców; Jurandowie - Skup jabłek przemysłowych, sklep, usługi ogólnobudowlane; Kukałach - Usługi transportowe, sklep; Krężelu -. Sklep, ślusarstwo, transport; Lasopolu - Handel, usługi internetowe; Machcinie - Biuro rachunkowe, sklep, usługi transportowe; Marianowie - Ubojnia, usługi transportowe; Martynowie - Transport, szkolenie kierowców; Maryninie - Usługi elektromechaniczne, szkolenie kierowców; Mąkosinie - Mechanika pojazdowa; Milanowie - Usługi poligraficzne; W większości wsi, choć nie we wszystkich, mieści się sklep (rzadziej dwa). W trakcie aktualizacji inwentaryzacji z 1999 roku stwierdzono likwidację kilku, działających wcześniej, wiejskich sklepów. Usługi dla mieszkańców usytuowane są w zasadzie tylko w Chynowie i Drwalewie.

banki Na terenie gminy w Chynowie, znajduje się oddziały Banku Spółdzielczego.

gastronomia i hotelarstwo

Obiekty usług gastronomii i hotelarstwa są w gminie pojedyncze, tj. hotel w Woli Chynowskiej przy stacji benzynowej oraz mały lokalny barek we wsi Chynów.

10. STAN PRAWNY GRUNTÓW, ZOBOWIĄZANIA FORMALNO – PRAWNE GMINY

10.1. Własność gruntów

Grunty w gminie Chynów należą w większości do osób prywatnych, a drugą znaczącą część zajmują grunty państwowe - Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (wśród większych areałów - były PGR). Część terenów własności Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa jest we władaniu Wspólnot Gruntowych.

Nieznaczną część gruntów zajmują tereny gminne i tereny Skarbu Państwa. Stwierdzono, porównując materiały z poprzednich lat, że gmina w szybkim tempie wyzbyła się terenów komunalnych i obecnie dysponuje tylko niewielkimi działkami, zazwyczaj już zabudowanymi.

Pośród bardziej znaczących właścicieli należy wymienić jeszcze Kościół, który posiada grunty w Chynowie, Drwalewie, Pieczyskach i Rososzy oraz spółki.

TAB. 9 WŁASNOŚĆ GRUNTÓW

Wyszczególnienie gruntów	Powierzchnia ogólna gruntów w ha
Grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	375
Grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	486
Grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	45
Grunty w trwałym zarządzie państwowych jedn. organizacyjnych z wyłączeniem gruntów PGL	180
Grunty SP z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	1086
Grunty SP w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	58
Grunty SP przekazane w użytkowanie wieczyste	58
Grunty wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości	62
Grunty gminne i związków międzygminnych przekazane w trwały zarząd gminnym jedn. Org.	141
Grunty gminne i związków międzygminnych z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie	203
Grunty gmin i ich związków w użytkowaniu wieczystym	2
<i>Grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w uż. wieczyste</i>	2
Grunty osób fizycznych	12128
Grunty wspólnot gruntowych	108
Grunty kościołów i związków wyznaniowych	53
Grunty we władaniu osób różnych	78
Grunty spółek prawa handlowego	70
Razem powierzchnia	1371

10.2. WNIOSKI O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA TERENU I ZMIANĘ STUDIUM

Nie zarejestrowano formalnych wniosków o zmianę studium gminy, jednak Ponadto liczne wnioski o wydanie warunków zabudowy (często rozpatrywane odmownie z racji na brak spełnionego warunku tzw. sąsiedztwa) oraz kilka wniosków o sporządzenie planów miejscowych świadczą o zainteresowaniu zmianą przeznaczenia terenu. Analiza tych wniosków pozwoliła więc na określenie stopnia zainteresowania zmianą przeznaczenia terenów i rozkładu przestrzennego tego zainteresowania. W związku z powyższym w celu zmiany polityki przestrzennej w niektórych obszarach gminy, Rada Gminy Chynów podjęła Uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium.

10.3. ANALIZA DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO WYDANYCH PO 2003 R.

Od roku 2003 do 2007 złożonych zostało do Urzędu Gminy w Chynowie łącznie 247 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Najwięcej wniosków dotyczyło terenów w miejscowościach:

- Sułkowice (21 wniosków)
- Chynów (20 wniosków)
- Wola Chynowska (16 wniosków)
- Drwalew (w tym PGR i osiedle) (11 wniosków)
- Grobice (11 wniosków)
- Barcice Drwalewskie (10 wniosków)
- Żyrów (10 wniosków)

Dla terenów w innych miejscowościach wpłynęły pojedyncze wnioski (poniżej 10 sztuk).

Podział wniosków w zależności od wnioskowanego rodzaju i funkcji inwestycji był następujący:

- budynki letniskowe – 5 wniosków (2%)

- budynki mieszkalne (135 szt.) i gospodarcze związane z zabudową mieszkaniową oraz siedliskową (58 szt.) - łącznie 193 wnioski (78%)
 - budynki usługowe i produkcyjne – 18 wniosków (7%)
 - inne – 10 wniosków (4%)
 - wnioski w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 21 wniosków (9%)
- W sześciu przypadkach odmówiono wydania decyzji (z tego 3 w Hipolitowie).

Poniżej wymieniono nazwy wsi (obrębów) i liczbę wniosków z podziałem na wnioski dotyczące zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej, zabudowy usługowej i infrastruktury oraz inne, w tym wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów i wnioski rozpatrzone odmownie. W załączeniu ilustracja obrazująca rozkład wniosków na terenie gminy Chynów.

1. Adamów Rososki

budynki letniskowe 2, wnioski o zmianę przeznaczenia terenu,

2. Barcice Drwalewskie

mieszkalne 8, w tym: rozbudowa – 2, zmiana dachu -2, przechowalnia 1, gospodarczy 1,

3. Budy Sułkowskie posiada aktualny m.p.z.p

4. Barcice Rososkie - nie wpłynęły wnioski

5. Budziszyn

mieszkalny -1 zbiornik małej retencji -1,

6. Budziszyn

mieszkalne –3, w tym 1- rozbudowa, inwentarski – rozbudowa, gospodarczy -1

7. Chynów

mieszkalne-8, gospodarcze -7, stacja LPG –odmownie, warsztat-2, rozbudowa istn.magazynu przy ob.handlowym, stacja trafo, przechowalnia, zmiana dachu na lecznicy weterynaryjnej,

8. Dobiecin

gospodarczy –1,

9. Dąbrowa Duża

mieszkalne-6, w tym 3 to zmiana z letniskowego, 1 rozbudowa,

10. Drwalew

*mieszkalne-3, w tym -2 rozbudowa, remont, rozbudowa pałacu,
gospodarcze –*

2, zmiana sposobu użytkowania na punkt apteczny,

11.Osiedle Drwalew Biowet

zespół garaży, teren zakładu 2 obiekty,

12.Osiedle Drwalew PGR

garaż -1

13. Drwalewice

mieszkalny-1, zmiana na zakład produkcji folii bazy po SKR,

14. Edwardów

mieszkalne-1, gospodarcze-2, przechowalnia-1, staw-1,

15.Franciszków – nie wpłynęły wnioski

16.Gaj Żelechowski

mieszkalne -5, w tym rozbudowa -1, gospodarczy-1

17. Grobice

mieszkalne-5, gospodarcze-2, oprac.plan dla Polec-u, infrastruktura

18. Nowe Grobice plan

19. Henryków

mieszkalne -2, w tym rozbudowa 1, letniskowe-1,

20. Jakubowizna

mieszkalne -4, gospodarcze – 2,

21. Janów

mieszkalne-5 (3): w tym 1 rozbudowa, 1 zmiana sposobu użyt., sklep

22. Jurandów

gospodarczy – 1, mieszkalne-1,

23. Kukały

mieszkalne-2, gospodarczy-1,

24. Krężel

mieszkalne-,5 w tym: 1 odmowa, letniskowy-1, infrastruktura –1,

25. Lasopole

infrastruktura –1,

26. Ludwików – nie wpłynęły wnioski,

27. Machcin

mieszkalne –4, w tym: rozbudowa -1, przechowalnia -1, gospodarcze

28. Marianów

mieszkalny-1, gospodarczy-1,

29. Martynów

mieszkalny-1, zmiana dachu i przebudowa-1, przechowalnia-

30. Marynin

mieszkalny-rozbudowa,

31. Mąkosin

przechowalnia -2, infrastruktura-1,

32. Milanów

- mieszkalne 3 w tym odmowa –1,

33. Pawłówka

przechowalnia-1, mieszkalny- rozbudowa, sieć energetyczna,

34. Pieczyska

mieszkalne-4, remont kościoła -1, dzwonnica,

35. Piekut

przechowalnia -1, infrastruktura -1,

36. Przyłom

gospodarczy, przechowalni,a

37. Rososz

mieszkalny garaż,

38. Rososzka

mieszkalne – 3 do sołectwa należy wieś Zbyszków wym.niżej

39. Staniszewice

mieszkalny –1, infrastruktura-2,

w obrębie sołectwa jest m.Grabina ,która posiada aktualny m.p.z.p

40. Sułkowice

mieszkalne – 13, gospodarcze-2, staw-1, infrastruktura –2,

kanalizacja sanitarna ogólna, odcinek wodociągu Sułkowice-Chynów,

oświetlenie uliczne (do sołectwa należy m. Hipolitów nie objęta oprac. planu- wym. niżej),

41. Sułkowice Osiedle

mieszkalny - ,1

42. Watraszew

mieszkalny -2 zmiana z letn.,

43. Węszelówka

mieszkalne- 2,

44. Widok

mieszkalne-3, gospodarczy-1,

45. Wola Chynowska

mieszkalne-5, przechowalnie-3, gospodarcze-2, ma.g związane z prowadzeniem działalności gospodarczej-2, infrastruktura- 3, sta

46. Wola Kukalska

mieszkalne – 3, gospodarczy -1,

47. Wola Żyrowska

mieszkalne-1, gospodarcze-2, przechowalnia – 1

48. Wola Pieczyńska posiada opracowany m.p.z.p.

49. Wygodne

przechowalnie -2, mieszkalne rozbud. -1, waga towarowa-1,

50. Zalesie

mieszkalny-1, przechowalnia-1, letniskowy-1,

51. Zawady

mieszkalny-2, w tym: rozbudowa -1, gospodarcze-2, przechowalnia

52. Żelazna

mieszkalny – 2,

53. Żelechów

mieszkalne- 2, przechowalnia-1, gospodarczy-1, warsztat –1, łącznie z m. Nowy Żelechów

54. Żyrów

mieszkalne-6, w tym: rozbudowa -3, gospodarczy-1, wieża GSM, droga, adaptacja siedliska na potrzeby agroturystyki + staw,

55. Ostrowiec

magazyn do przechowalni owoców-1, stajnia-1, infrastruktura –1,

56. Gliczyn

mieszkalny- 1,

57. Adamów Drwalewski

mieszkalny- 1,

58. Hipolitów

mieszkalny-7, w tym: 1 rozbudowa i 3 odmowy, letniskowy –1,

59. Zbyszków

przechowalnia -1, dom opieki-1,

Z powyższego wynika, że największe zainteresowanie realizacją zabudowy mieszkaniowej budzą tereny sołectw: Chynów, Wola Chynowska, Sułkowice i inne – w centralnej i północnej części gminy.

Ponadto w 2019r zostało wydanych 13 decyzji o ustalenie lokalizacji celu publicznego tj. budowa sieci wodociągowej (w miejscowości Wola Żyrowska), budowa sieci elektroenergetycznej (w miejscowościach: Zawady, Marianów i Marynin), budowa sieci gazowej (w miejscowościach: Żyrów, PGR Drwalew, Staniszewice, Machcin, Milanów, Drwalewice, Jakubowizna). Na podstawie wydanych decyzji powstały również stacje bazowe telefonii komórkowych w miejscowościach: Żyrów i Watraszew.

Inwestycje o charakterze usługowym realizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej nr 50 w miejscowościach: Grobice, Chynów, Drwalew, Żyrów.

Zabudowa mieszkaniowa o charakterze letniskowym i zabudowa siedliskowa towarzysząca produkcji rolnej i sadowniczej jest realizowana w dużym i dość równomiernym rozproszeniu na terenie całej gminy.

10.4. Stan opracowań planistycznych

Pokrycie terenu gminy Chynów planami miejscowymi jest przeciętne, tak więc plany miejscowe są tu w ograniczonym stopniu stosowane jako prawne narzędzie realizacji polityki przestrzennej.

Dla terenu całej gminy sporządzony był plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Chynowie Nr XXIX/154/94 z dnia 23.03.1994 r. Plan wskazywał raczej nieliczne tereny dla kontynuacji istniejących funkcji, nie wyznaczając nowych, większych terenów przeznaczonych do zabudowy. Plan ten, jako uchwalony przed 1 stycznia 1995 r. stracił moc prawną w związku z zapisami art. 87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717). Wcześniej sporządzono kilka planów dla małych terenów przeznaczanych pod zabudowę, w tym dla:

- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Nowych Grobicach (1966r.)

- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Sułkowicach (1977 r.)
- terenów zabudowy letniskowej w Woli Pieczyskiej (1987 r.).

Wszystkie w.wym plany miejscowe straciły moc prawną, analogicznie do planu ogólnego z 1994 r.

W trybie sporządzania opisanych planów uzyskano stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele ~~nierolne~~ **nierolnicze**.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Chynów:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw: Budy Sułkowskie, Grabina, Nowe Grobice, Wola Pieczyska w gminie Chynów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Chynowie nr XXX/225/02 z dnia 08.07.2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2002 r. Nr 207, poz. 5148) z póź. zm.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw: Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Wola Chynowska, Edwardów i zmiana fragmentu wsi Nowe Grobice w gminie Chynów, zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Chynowie nr XXXI/222/06 z dnia 28.04.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006 r. Nr 108, poz. 3504).
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Budziszyn i Gliczyn (zespół pałacowy)) zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Chynowie nr XXI/118/08 z dnia 09.09.2008 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2008 r. Nr 192, poz. 6977).
- ~~4. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Grobice (działka nr 109) zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy w Chynowie nr XXV/167/05 z dnia 02.09.2005 r.~~ **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Zbyszków dz. 7 i 8 zatwierdzony Uchwałą nr III/14/06 z dnia 19.12.2006r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 273, poz. 10751).**
5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Widok, Węszelówka, zatwierdzony uchwałą XXXIII/213/10 Rady Gminy w Chynowie nr z dnia 30.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 120, poz. 2630, z 2010 r.).

6. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Hipolitów, zatwierdzony uchwałą XXXIII/212/10 Rady Gminy w Chynowie nr z dnia 30.04.2010 r. ((Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 120, z poz. 2629 z 2010 r.).
7. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Barcice Drwalewskie, zatwierdzony uchwałą Rady Gminy w Chynowie nr XXXIV/219/2010 z dnia 30.07.2010 r.
8. ~~Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla pojedynczych działek we wsi Zbyszków i Kukały.~~ Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Kukały dz. 87, 88, 122 zatwierdzony Uchwałą nr XV/88/08 z dnia 19.03.2008r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 100 poz. 3576).
9. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grobice zatwierdzony Uchwałą nr XXXV/234/10 z dnia 28.09.2010r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 204, poz. 6195).
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Chynów dz. 150/9 zatwierdzona Uchwałą nr III/15/2011 z dnia 26.01.2011r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 45, poz. 1494).
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Martynów dz. 51/1, 51/2, 52, 56, 57 zatwierdzony Uchwałą nr IX/49/11 z dnia 30.09.2011r (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 186, poz. 5704).
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Henryków zatwierdzony Uchwałą nr XIII/79/2012 z dnia 20.03.2012r. (Dz. Urz. Woj. Maz. 2012, poz. 3050).
13. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Edwardów, Sułkowice, Drwalew zatwierdzona Uchwałą nr XIII/80/2012 z dnia 20.03.2012 (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3051).
14. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Grobice zatwierdzona Uchwałą nr XXI/156/2013 z dnia 13.06.2013r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 poz. 7231).
15. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Wola Pieczyska ozn. 1-2-3-4-5-6 zatwierdzona Uchwałą nr XXI/157/2013 z dnia 13.06.2013r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 poz. 7232).
16. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Hipolitów dz. 3, 4, 5 gmina Chynów zatwierdzona Uchwałą nr XXIV/175/2013 z dnia 19.12.2013r (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 poz. 12335).

17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru fragmentów wsi Martynów, gmina Chynów zatwierdzony Uchwałą nr XXIV/176/2013 z dnia 19.12.2013r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 poz. 12336).
18. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Widok gmina Chynów zatwierdzona Uchwałą nr XXIV/177/2013 z dnia 19.12.2013r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2013 poz. 12337).
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Barcice Drwalewskie zatwierdzony Uchwałą nr XXVIII/205/2014 z dnia 11.04.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 poz. 4209).
20. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Drwalew, Edwardów, Chynów, Pieczyska, Sułkowice, Wola Chynowska, fragment wsi Nowe Grobice zatwierdzona Uchwałą nr XXXII/229/14 z dnia 18.09.2014r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 poz. 8839).
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Widok zatwierdzony Uchwałą nr XVI/109/2016 z dnia 22.06.2016r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 poz. 7396).
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Barcice Drwalewskie zatwierdzony Uchwałą nr XVI/110/2016 z dnia 22.06.2016r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 poz. 7397).
23. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Barcice Drwalewskie zatwierdzona Uchwałą nr XVI/111/2016 z dnia 16.06.2016r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2016 poz. 7398).
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Widok zatwierdzony Uchwałą nr XXI/134/2016 z dnia 29.12.2016r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 poz. 257).
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Widok zatwierdzony Uchwałą nr XXV/156/2017 z dnia 28.03.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 poz. 3405).
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Nowe Grobice zatwierdzony Uchwałą nr XXXII/203/2017 z dnia 15.12.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 poz. 12600).
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment wsi Nowe Grobice zatwierdzony Uchwałą nr XL/263/2018 z dnia 28.03.2017r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 poz. 9539).

28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar części wsi Drwalew, Chynów, Wola Chynowska – etap I zatwierdzony Uchwałą nr VII/41/2019 z dnia 16.04.2019r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 poz.5429).

29. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca część wsi Edwardów, Sułkowice i Drwalew zatwierdzona Uchwałą nr X/70/2019 z dnia 24.09.2019r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 poz.11401).

~~Wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego posiadają zapisy są zgodne z obowiązującym studium.~~

10. 5. Wnioski do studium złożone po przystąpieniu do jego sporządzania

W procedurze sporządzania projektu studium, będącego wyjściową bazą do niniejszej zmiany, mieszkańcy terenu gminy, którzy łącznie złożyli 58 wniosków w terminie ustawowym, wykazali największe zainteresowanie zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo - usługową. Zaledwie 5 wniosków dotyczyło funkcji innej niż mieszkaniowa (z czego 2 – przemysłu, 3 – zalesień), a jeden dotyczył całego kompleksu terenów w Budziszynie, z zamiarem przekształcenia na tereny rekreacyjne. Rozkład wniosków na terenie gminy jest dość równomierny. Wnioski dotyczą niejednokrotnie terenów położonych w oddaleniu od rejonów już zurbanizowanych, jak również odległych od sieci uzbrojenia technicznego.

Do sporządzanej zmiany studium wpłynęło 7 wniosków od osób prywatnych oraz wnioski instytucji i organów, właściwych do opiniowania i uzgadniania studium.

Wszczęć procedury uchwalenia zmiany studium zainicjowała Uchwała XIV/106/2020 Rady Gminy Chynów z dnia 28 lutego 2020r, która została podjęta w związku z licznymi wnioskami mieszkańców i inwestorów w celu zmiany polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego jako wiążących przy sporządzaniu planów miejscowych. Niniejsza zmiana Studium obejmuje fragmenty miejscowości Wola Chynowska, Sułkowice, Grobice Nowe, Budy Sułkowskie, Chynów, Drwalew, Biowet Drwalew, PGR Drwalew, Grobice i Edwardów.

11. SYSTEM KOMUNIKACJI

11.1. Powiązania drogowe i sieć komunikacyjna gminy

Przez teren gminy, a jednocześnie przez wieś Chynów, przebiegają trasy komunikacyjne, wiążące ją z otoczeniem, w tym: droga krajowa: nr 50 (Sochaczew - - Grójec- Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki /50/) i linia kolejowa nr 8 Warszawa – Radom – Kraków (przewozy pasażerskie i towarowe). Linia ta ma bardzo duże znaczenie dla przyszłych rozwiązań transportu regionalnego.

Wśród dróg powiatowych, najważniejsze dla powiązań zewnętrznych są drogi: nr ~~54157~~1649W i ~~34159~~ 1651W (łącznie gminę Chynów z gminą Prażmów, przez Pieczyska), nr ~~34186~~ 1676W (do drogi krajowej nr 79 przez Rososz), nr ~~34182~~ 1672W i ~~34183~~ 1668W (łącznie gminę Chynów z Warką) . Pełną listę dróg zamieszczono w rozdziale 11.2.

Cała gmina pokryta jest dość gęstą siecią dróg publicznych. W zasadzie do wszystkich większych skupisk zabudowy doprowadzone są drogi asfaltowe. Przeważają drogi powiatowe i gminne. Niektóre wyznaczone i ponumerowane drogi powiatowe nie są w rzeczywistości zrealizowane, a ich śladem prowadzą tylko drogi gruntowe.

Najbardziej obciążona ruchem obsługującym jest droga krajowa nr 50. Charakterystyczna jest dla niej duża kolizyjność, spowodowana m.in. gęstym rozmieszczeniem skrzyżowań z drogami układu obsługującego. Wpływa na również fakt, że w mieście Góra Kalwaria droga ta pełni podwójną funkcję - prowadzenia ruchu tranzytowego oraz obsługi gminy. Brak obwodnicy większych wsi jest coraz bardziej odczuwalny, ~~jednak realizacja tej inwestycji (tj. obwodnicy Chynowa, Woli Chynowskiej i Drwalewa) trwa od kilku miesięcy~~ została zakończona i wzdłuż niej następuje koncentracja usług zarówno lokalnych jak i ponadlokalnych.

Stan i rodzaj nawierzchni jest zróżnicowany - można znaleźć gruntowe drogi powiatowe, ale też asfaltowe drogi niesklasyfikowane. Rodzaje nawierzchni dla poszczególnych dróg pokazano w tabeli.

11. 2. Charakterystyka dróg

TAB. 10. KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH I RODZAJE NAWIERZCHNI

L.p.	numer drogi	przebieg drogi	rodzaj nawierzchni
1	2	3	4
KATEGORIA: DROGI KRAJOWE			
1	50	Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk - Mazowiecki	asfaltowa
KATEGORIA: DROGI POWIATOWE			
1	54157	Pieczyska – Barcice – Wola Żyrowska	asfaltowa
2	34159	Pieczyska – Wola Pieczyska – Sułkowice	asfaltowa
3	34158	Drwalew – Pieczyska	asfaltowa
4	34164	Drwalew – Kukały	asfaltowa – odcinek
5	34186	Chynów – Machein – Rososz	asfaltowa – odcinek
6	34185	Wola Chynowska – Podgórzyce	asfaltowa – odcinek
7	34183	Wola Chynowska – Budziszyn – Budziszynek – Makosin	asfaltowa
8	34182	Chynów – Warka	asfaltowa – odcinek
9	34163	Przyłom – Budziszynek	gruntowa
10	34184	Budziszynek – Krężel – Piekut – Barcice	asfaltowa – odcinek
11	34178	Zawady – Bronisławów	asfaltowa
1	1649 W	Barcice Pieczyska	asfaltowa
2	1650 W	Drwalew - Pieczyska	asfaltowa
3	1651 W	Chynów - Pieczyska	asfaltowa
4	1652 W	Chynów – Sułkowice - Grobice	asfaltowa
5	1653 W	Drwalew - Kukały	asfaltowa
6	1655 W	Kociszew - Budziszynek	asfaltowa
7	1668 W	Chynów – Nowa Wieś	asfaltowa
8	1672 W	Warka - Chynów	asfaltowa
9	1673 W	Zawady - Michalczew	
10	1674 W	Budziszynek - Zalesie	asfaltowa
11	1675 W	Wola Chynowska – Podgórzyce	asfaltowa
12	1676 W	Chynów – Rososzka	asfaltowa
13	1677W	Krężel – Janów - Debnowola	asfaltowa
KATEGORIA: DROGI GMINNE			
Nowy Numer	Stary Numer	Lokalizacja drogi nazwa drogi / miejscowość	
160301W	3422001	(Miesy)-qr.qminy-Żyrów	
160302W	3422002	dr. przez wieś Drwalewice	
160303W	3422003	Żyrów-Kukały	
160304W	3422004	Drwalewice-qr.qminy Chynów-(Miedziechów)	
160305W	3422005	Drwalew-Barcice	
160306W	3422006	Barcice-(Słonawka)	
160307W	3422007	Drwalew-Budziszyn	
160308W	3422008	(Michalczew)-qr.qminy Chynów-Watraszew	
160309W	3422009	Martynów-qr.qminy Chynów-(Gaski)	
16031 ÓW	3422010	Zalesie-Rosasz-(Peclaw)	
160311W	3422011	dr.krajowa nr50-Wola Żyrowska	
160312W	3422012	Wola Pieczyńska-Hipolitów-Sułkowice	
160313W	3422013	dr.krajowa nr50-nowe Grobice	

160314W	3422014	Grobice-Staniszewice-gr.województwa-(Peclaw)
160315W	3422015	Dabrowa Duża-Rososz
160316W	3422016	Wola Żyrowska-gr.województwa-(Rybno)
160317W	3422017	Machcin-Grabina
160318W	3422018	Jurandów-gr.województwa-(Patycz)
160319W	3422019	Zalesie-Żelazna
160320W	3422020	Janów-gr.gminy Chynów-(Michalczew)
160321W	3422021	Paczkowizna-Wygodne
160322W	3422022	Budziszyn-Pawtówka-dr.gminna nr160304W
160323W	3422023	Budziszyn-Franciszków-dr.gminna nr160304W
160324W	3422024	dr.krajowa nr50-Lasopole
160325W	3422025	Grobice-Nowe Grobice

11.3. Komunikacja autobusowa

Na obszarze gminy istnieją obecnie połączenia liniami autobusowymi podmiejskimi warszawskiej komunikacji autobusowej oraz PKS. Podobnie jak w komunikacji kolejowej, przewozy autobusowe również zmniejszają się.

Teren gminy Chynów jest połączony liniami autobusowymi z Górą Kalwarią, Grójcem, Warką i Warszawą na północy oraz z Grójcem, Magnuszewem i Warką na południu. Linie te są prowadzone drogą krajową, drogami powiatowymi i gminnymi.

11.4. Komunikacja szynowa

Komunikacja kolejowa ma dobre warunki funkcjonowania w gminie Chynów i mogłaby mieć istotne znaczenie dla przyszłego rozwoju sieci osadniczej i warunków życia mieszkańców. Istniejąca linia kolejowa i trzy stacje zapewniają dogodne połączenia z Warszawą, Radomiem i wieloma okolicznymi miejscowościami na linii północ – południe. Niestety, w związku z konkurencją samochodu osobowego oraz złą kondycją PKP przewozy kolejowe stale zmniejszają się.

Przez teren gminy Chynów prowadzi linia kolejowa północ - południe o przebiegu: Warszawa – Radom - Kraków. Trasa ta dzieli gminę niemal na pół, przechodząc również przez wieś Chynów. **Obecnie trwa remont linii Warszawa-Radom- Kraków. Przebudowana zostanie stacja kolejowa Chynów oraz przystanki Sułkowice, Krężel. W Chynowie docelowo wybudowane zostaną przejścia podziemne wyposażone w pochylnie. Zapewni to lepszy dostęp do pociągów**

osobom o ograniczonej możliwości poruszania się. Na wszystkich peronach będą nowe wiaty, ławki, oświetlenie, nagłośnienie i tablice informacyjne.

Powstaną również parkingi typu parkuj i jedź. Na styku toru i drogi pozytywnie zmienią się warunki dzięki modernizacji przejazdów.

W ostatnich latach rola komunikacji kolejowej została na tyle zmarginalizowana, że linia ta nie jest w pełni wykorzystana, a związana z nią infrastruktura podupadła. Docelowo należy dążyć do zwiększenia roli kolei w rozwoju miasta i gminy.

12. SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

12.1. Gospodarka wodno-ściekowa

(Dane dotyczące lat 2012-2019 znajdują się w punkcie 14. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy - bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Dostępność infrastruktury technicznej jest czynnikiem warunków życia mieszkańców oraz elementem atrakcyjności inwestycyjnej. Koszty świadczeń w zakresie dostaw wody i energii, odprowadzania ścieków oraz wywozu odpadów także w znacznym stopniu wpływają na atrakcyjność danego obszaru jako miejsca zamieszkania.

Aktualny stopień zwodociągowania gminy wynosi 15,3 przyłączy na 100 mieszkańców (1 429 przyłączy).

Aktualny stopień skanalizowania gminy wynosi 1,5 przyłączy na 100 mieszkańców (140 przyłączy).

Powyższe dane dokumentują nie tylko typowy dla większości obszarów wiejskich niedorozwój komunalnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, ale także źródło poważnego zagrożenia ekologicznego gminy jakim jest dysproporcja pomiędzy stopniem jej zwodociągowania i skanalizowania. Konieczność wywozu ścieków bytowych z gospodarstw domowych, podraża koszty ich usuwania i prowokuje nielegalny a także trudny do skontrolowania proceder odprowadzania tych ścieków do gruntu.

Sieć wodociągowa gminy aktualnie składa się z czterech systemów, zasilanych z pięciu ujęć: w Woli Chynowskiej, Jakubowiznie, Żelechowie, Watraszewie i Drwalewie. Przy czym zarówno część sieci, jak i ujęć i stacji uzdatniania wody wymaga modernizacji. Konstrukcja wodociągów w Drwalewie i

Woli Chynowskiej jest przestarzała (rury azbestowo-cementowe) i może powodować zagrożenie dla zdrowia ludności.

Pewnym problemem są niedobory wody w ujęciach komunalnych w okresie wiosenno-letnim. Mogą one być po części spowodowane znacznym poborem wód z indywidualnych studni głębinowych, do celów nawadniania upraw sadowniczych. W celu zapobieżenia tym niedoborom, pilnej modernizacji, polegającej na przebudowie z systemów jednostopniowych na wielostopniowe ze zbiornikami retencyjnymi, wymagają SUW w Woli Chynowskiej, Jakubowiznie, Żelechowie. Istnieje także potrzeba realizacji rezerwowych studni głębinowych dla SUW w Jakubowiznie, Drwalewie, Watraszewie, Wolo Chynowskiej.

Gospodarka wodno-ściekowa gminy jest koordynowana jedynie w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy oraz uwzględniana w planach miejscowych. Gmina nie posiada całościowego i docelowego programu zwodociągowania i/lub skanalizowania. Jedynym kompleksowym opracowaniem projektowym (o charakterze operacyjnym i technicznym) z zakresu gospodarki wodno-ściekowej gminy, jest sporządzany w trakcie opracowania niniejszej „Strategii...” program skanalizowania wybranych obszarów gminy za pomocą indywidualnych i/lub grupowych oczyszczalni ścieków.

12.2. Energetyka

Całkowita długość sieci SN wynosi 123,73 km (w tym 1,73 km linii kablowych), z czego 32,2% linii jest starszych niż 30 lat. Całkowita długość sieci NN wynosi 205,5 km (w tym 10,8 km linii kablowych), z czego ok. 50% w wieku ponad 30 lat. Atutem systemu elektroenergetycznego gminy jest dwustronne zasilanie z dwu GPZ-ów, gwarantujące odpowiedni poziom niezawodności dostaw energii. Problemem są spadki napięcia w niektórych sołectwach i brak zasilania wolnych terenów, przeznaczonych pod budownictwo w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowości gminnej Chynów znajduje się wykorzystana w ok. 7% stacja gazowa o wydajności nominalnej 9 000 m³/h. Sieć gazowa średniego ciśnienia o łącznej długości 66,7 km obsługuje odbiorców w miejscowościach: Chynów, Wola Chynowska, Widok, Jakubowizna, Nowe Grobice, Grobice, Sułkowice, Henryków, Adamów, Machcin, Lasopole, Drwalew, Ostrowiec, Drwalewice, Wola Żyrowska i

Żyrów. Istniejące sieci są w dobrym stanie technicznych. Istnieje możliwość ich rozbudowy, pod warunkiem spełnienia wymogów opłacalności takiej inwestycji.

Na terenie gminy nie istnieją sieci ciepłownicze ani zakłady produkujące energię ciepłą na potrzeby innych odbiorców. Większe instalacje grzewcze funkcjonują jedynie na potrzeby obiektów użyteczności publicznej. Szansą na poprawę efektywności zaopatrzenia gminy w energię ciepłą są zasoby biomasy oraz redukcja strat poprzez modernizację instalacji i termoizolację.

Barierą dla rozwoju wszystkich w/w systemów energetycznych jest charakter zainwestowania gminy, który wymusza realizację dłuższych sieci dla obsługi rozproszonego osadnictwa. Efektem jest pogorszenie warunków ekonomicznych realizacji i eksploatacji sieci.

Szczegółowe informacje o stanie sieci energetycznych, gazowych i ciepłownictwa oraz planowanych inwestycjach, zawarte są w opracowaniu „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Chynów” – wersja robocza, opr. Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „BaSz”, Chynów 2003.

12.3. Gospodarka odpadami

~~Gmina Chynów nie posiada składowiska odpadów komunalnych na własnym terenie. Dzięki zawartej umowie z Gminą Grójec, korzysta ze składowiska w Częstoniewie. W 2002 roku, z terenu gminy wywieziono 1 300t odpadów. We wszystkich miejscowościach umieszczono kontenery oraz podjęto próbę wprowadzenia pojemników na sortowane odpady.~~

~~W perspektywie gmina obsługiwana ma być przez wysypisko zlokalizowane w Nowym Mieście. Na terenie gminy natomiast, zakłada się (ewentualnie) możliwość budowy sortowni, której promień obsługi wykraczałby poza granice gminy.~~

~~Gospodarka odpadami w gminie Chynów w odbiorze społecznym nie jest wystarczającą efektywna. Zastrzeżenie budzi zbyt mała ilość kontenerów i nie zawsze właściwie zlokalizowanych. Jest ich mało przy trasach, którymi dojeżdżają mieszkańcy do giełdy samochodowej w Słomczynie, gm. Grójec. Jest to szczególnie widoczne bezpośrednio po zamknięciu giełdy – a więc w niedzielę po południu i w poniedziałek. Obserwuje się wtedy ogromne ilości śmieci przy drogach, w lasach, a~~

~~kontenery są przepelnione. Konieczna jest lepsza organizacja sprzątanía gminy po niedzielnej giełdzie.~~

~~Ponadto "dzikie" wysypiska występują prawie w każdym sołectwie. Śmieci, w tym opakowania po środkach ochrony roślin (odpady niebezpieczne) zrzucane są do rowów melioracyjnych, wyrobisk kruszywa, lasów - gdzie stwarzają poważne zagrożenie pożarowe. Porozrzucane odpady stanowią niejednokrotnie pokarm dla bezpańskich psów. Te ostatnie stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców oraz mogą roznosić choroby.~~

~~W Drwalewie, na terenie Zakładów Przemysłu Bioweterynaryjnego "BIOWET" znajduje się składowisko przemysłowe, na którym gromadzone są nie segregowane odpady komunalne, sorbenty, skratki i szlamy z biologicznego oczyszczania ścieków. Odpady niebezpieczne z tego zakładu są wywożone i zagospodarowywane na podstawie umowy z wyspecjalizowaną firmą. Zgodnie z "Planem gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego na lata 2004-2011", przewiduje się likwidację wysypiska zakładowego oraz modernizację dwu działów produkcji (także w kierunku zmniejszenia uciążliwości).~~

- Gospodarka odpadami:

Gospodarkę odpadami komunalnymi na terenie gminy Chynów prowadzi powołany w tym celu Związek Międzygminny pod nazwą Natura w Grójcu. Przedsiębiorstwo odbierające odpady od mieszkańców wyłaniane jest w drodze przetargu publicznego. Cena za odbiór odpadów selekcyonowanych wynosi obecnie odpowiednio 30 zł i 60 zł od osoby. Wprowadzona została ulga dla mieszkańców, którzy kompostują odpady w wysokości 1 zł miesięcznie za każdą osobę zamieszkującą nieruchomość.

W działającym na terenie gminy Punkcie Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w 2019 r. zebrano 170,6 Mg odpadów.

Przy dofinansowaniu z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska przeprowadzono zadanie pn. „Odbiór transport i utylizacja wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Chynów w 2019 r.”. Odebrano eternit z 52 nieruchomości. Masa odpadów azbestowych przekazanych do utylizacji: 169,5 Mg. Koszt całego zadania wyniósł: 39.008,35 zł

13. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

13. 1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr ~~65/2004~~ **22/18** z dn. ~~7 czerwca 2004~~ **19 grudnia 2018r.** Sejmiku Województwa Mazowieckiego, Dz.U. Nr ~~217~~ z dn. ~~28 sierpnia 2004 r.~~, poz. ~~5811~~ **Woj. Maz. nr 22/18 z dnia 28 grudnia 2018r. poz. 13180**) przewiduje następujące ustalenia, dotyczące gminy Chynów:

- Wskazuje się drogę krajową nr 50 jako główną ruchu przyspieszonego, istotną dla rozwoju ponadlokalnych systemów infrastruktury technicznej, tj. trasę obwodową regionu: „Dużą Obwodnicę Warszawy”.
- Wyznacza się linię kolejową Warszawa–Radom–Kraków, jako magistralę kolejową o podstawowym znaczeniu. Razem z drogą krajową nr 7 (poza granicami gminy) mają one stanowić podstawę do kształtowania ponadregionalnego korytarza transportowego – potencjalnego pasma aktywizacji rozwoju.
- Przewiduje się dostosowanie drogi krajowej do odpowiednich standardów oraz modernizację istniejącego układu kolejowego dla poprawy sprawności i szybkości połączeń oraz bezpieczeństwa ruchu.
- Polityka województwa ma wspierać samorządy lokalne w obszarze radomskim w zakresie aktywizacji gospodarczej i podnoszenia poziomu produkcji rolnej poprzez dalszy rozwój jej specjalizacji (sadownictwo i warzywnictwo), a także rozwój turystyki i zachowanie obszarów cennych przyrodniczo.

13. 2. Zadania rządowe

Uwarunkowania wynikające z **Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju. 13 grudnia 2011r została przyjęta Koncepcja Przestrzennego zagospodarowania Kraju 2030.**

KPKZ 2030 wprowadza współzależność celów polityki przestrzennej z celami polityki regionalnej, wiąże planowanie strategiczne z programowaniem działań w

ramach programów rozwoju i programów operacyjnych współfinansowanych ze środków UE.

Cele zawarte w KPZK zakładają integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury osadniczej.

Cel strategiczny

Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych - konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.

KPZK wskazuje sześć celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Wszystkie elementy struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:

- 1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.*
- 2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.*
- 3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.*
- 4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.*
- 5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.*
- 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.*

Gmina Chynów położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy - znajduje się w strefie bezpośredniego wpływu centralnego ośrodka wzrostu jakim jest Warszawa.

KPZK nakłada obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń w niej określonych do planów zagospodarowania przestrzennego województw w zakresie delimitacji obszarów funkcjonalnych i sporządzenie dla nich opracowań planistycznych w formie opracowania strategii, planów i studiów zagospodarowania przestrzennego.

~~Dla Województwa Mazowieckiego nie opracowano kompleksowego programu zadań rządowych, ale w programie rządowym 2002 – 2006 „Infrastruktura Klucz do Rozwoju” zagwarantowano odpowiednie kwoty dla inwestycji o znaczeniu krajowym tj. modernizacji drogi krajowej nr 50 na odcinku Góra Kalwaria – Grójec. W kolejnych latach przewidywana jest realizacja tzw. „obwodnicy Chynowa” w ciągu tej drogi.~~

~~Na podstawie ustawy dot. dróg krajowych i autostrad przygotowywana jest realizacja tej obwodnicy wydano dla niej decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego~~ **Została wybudowana obwodnica Chynowa w ciągu drogi krajowej nr 50.** Przebieg tej obwodnicy nie jest uwidoczniiony w studium gminy. i w tym zakresie stwierdza się istotną niezgodność studium z zadaniami publicznymi o znaczeniu ponadlokalnym.

14. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

Główną podstawą do określenia długofalowych kierunków rozwoju gminy, w tym jej potrzeb i możliwości jest ~~„Lokalna strategia rozwoju gminy Chynów”, przyjęta uchwałą Rady Gminy Chynów nr X/57/07 z dnia 11.09.2007 r.~~ **Strategia rozwoju Gminy Chynów przyjęta Uchwałą Nr XVII/117/2016 Rady Gminy Chynów z dnia 26 lipca 2016 r.** W stanie prawnym zaistniałym po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zarządzanie gminną gospodarką komunalną w sposób ścisły zostało powiązane z procedurami z zakresu planowania przestrzennego. Dlatego spójność tej Strategii z ustaleniami opracowań planistycznych z zakresu planowania przestrzennego, w zasadniczy sposób warunkuje powodzenie jej realizacji. Szczególnie ważne jest określenie w studium (z uwypukleniem tego zagadnienia w części graficznej) skonkretyzowanej, strategicznej wizji rozwoju gminy, odpowiadającej przyjętej Strategii.

Cele strategiczne i podprogramy, przyjęte w „~~Lokalne~~ strategii **Strategii** Rozwoju Gminy Chynów” są w zasadzie zgodne ze „**Strategią Rozwoju Lokalnego Powiatu Grójeckiego na lata 2004—2016 2018-2023**”, przyjętą Uchwałą Nr XVIII/153/2004 Rady Powiatu Grójeckiego z dn. 20.VII.2004 oraz „**Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku**”, zatwierdzoną Uchwałą Nr ~~3/04~~ **158/13** Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia ~~31.01.2004r~~ **28 października 2013r.** W celu doprowadzenia do pełnej zbieżności studium gminy z tymi dokumentami, konieczne jest, podobnie jak w przypadku zbieżności ze strategią rozwoju gminy, zmodyfikowanie studium pod kątem jego aktualizacji. Trzeba jednak nadmienić, że nie stwierdzono istotnych rozbieżności między celami uznanymi w Strategii Powiatu i Strategii Województwa za priorytetowe, a tymi, których realizację przyjęło studium gminy.

*Za priorytetowy cel strategiczny przyjęto **Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym.***

Jego osiągnięcie wymaga realizacji działań w następujących kierunkach:

- tworzenie warunków do generowania i absorpcji innowacji;
- rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców;
- wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych;
- umiędzynarodowienie gospodarcze;
- tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych – głównie w przemyśle rolno-spożywczym.

Przyjęto również trzy cele strategiczne:

Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii, poprawę dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego, poprawę jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki.

A także dwa cele ramowe;

- zapewnienie gospodarce zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska;
- wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów

środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.

Zgodnie z lokalną strategią rozwoju cele rozwoju gminy są następujące:

NADRZĘDNY CEL STRATEGICZNY:

Poprawa życia mieszkańców i zrównoważony rozwój gminy

Na osiągnięcie tego celu składa się wiele czynników, wśród których znajdują się takie, które należą do kompetencji gminy i wobec tego stanowią cele strategiczne jej rozwoju:

CELE STRATEGICZNE:

Cel strategiczny 1:

Rozwój usług publicznych ~~infrastruktury publicznej i usług publicznej sfery społecznej~~

Cel strategiczny 2:

~~Poprawa jakości usług komunalnych świadczonych przez gminę~~ **Modernizacja i restrukturyzacja rolnictwa**

Cel strategiczny 3:

~~Modernizacja i restrukturyzacja rolnictwa~~ **Rozwój przedsiębiorczości**

Cel strategiczny 4:

~~Rozwój przedsiębiorczości~~ **Ochrona środowiska naturalnego**

Cel strategiczny 5:

~~Ochrona środowiska naturalnego~~ **Rozwój turystyki i rekreacji**

Cel strategiczny 6: **Rozwój turystyki i rekreacji**

Każdemu z celów strategicznych przypisano po kilka celów operacyjnych, które składają się na osiągnięcie celu strategicznego. Cele operacyjne podzielone są na działania (programy), które pozwolą podjąć szczegółowe zadania.

Cele operacyjne:

- **Poprawa jakości usług świadczonych przez Gminę**
- **Wzrost bezpieczeństwa obywateli**
- **Budowa i modernizacja budynków użyteczności publicznej**
- **Rozwój bazy oświatowej**
- **Rozwój pomocy społecznej**
- **Rozwój systemu ochrony zdrowia**

- Doksztalcanie zawodowe dorosłych
- Rozwój działalności kulturalnej
- Budowa i rozbudowa lokalnych sieci szerokopasmowych - rozwój społeczeństwa informacyjnego - e-usługi
- Budowa i modernizacja dróg oraz infrastruktury drogowej
- Budowa i modernizacja sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i burzowej
- Rozbudowa sieci gazowej w gminie
- Modernizacja systemów grzewczych i elektroenergetycznych
- Rozwój gminnego systemu gospodarki odpadami
- Rewitalizacja terenów zdegradowanych

W dniu 18 listopada 2015 r. weszły w życie zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana ta wprowadziła szereg wytycznych, które należy uwzględnić ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu. Między innymi narzuciła obowiązek uwzględnienia w studium gminy uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określiła także szczegółowo zakres i metodologię sporządzania ww. bilansu. Celem tej zmiany ustawy było powstrzymanie chaotycznego rozlewania się zabudowy powodującego niewspółmierne zwiększanie kosztów realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz kosztów funkcjonowania układów osadniczych.

W celu realizacji wymogów zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gmina Chynów zleciła w 2020 r. wykonanie Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów. W opracowaniu został określony bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 30 lat, tj. do roku 2050.

Zmiana ustaleń Studium może skutkować w dalszej kolejności zmianą przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poprzez zwiększenie powierzchni obszarów zabudowy.

14.1 ANALIZA EKONOMICZNA

14.1.1 Usługi i działalność produkcyjna

Gmina Chynów, z ośrodkiem gminy w Chynowie położona jest nad rzeką Czarną, w powiecie grójeckim, w środkowej części województwa mazowieckiego, w odległości około 40 km w kierunku południowym od Warszawy.

Bliskość metropolii warszawskiej ma duże znaczenie dla szans rozwojowych gminy Chynów ze względu na usytuowanie w strefie aktywizacji gospodarczej, stanowiącej efekt oddziaływania Warszawy. Tereny tej strefy, są atrakcyjne dla lokalizacji działalności gospodarczej oraz jako miejsce zamieszkania.

Przez gminę z zachodu na północny- wschód przebiega trasa nr 50, która stanowi tzw. "Dużą obwodnicę Warszawy" i aktualnie przenosi znaczny strumień ruchu międzynarodowego tranzytu wschód – zachód. Docelowo trasa ta będzie stanowić alternatywny ciąg komunikacyjny w stosunku do autostrady A2, co stwarza dla gminy Chynów istotne szanse rozwojowe.

Oddana do użytku w 2007 roku obwodnica Drwalewa oraz Chynowa zmniejszyła nasilenie ruchu tranzytowego samochodów przez te miejscowości przyczyniając się do poprawy stanu bezpieczeństwa na drogach lokalnych.

Przez gminę przebiega także linia kolejowa Warszawa – Kraków, na której świadczone są usługi w zakresie przewozów pasażerskich i towarowych. W miejscowości Sułkowice znajduje się stacja PKP oraz bocznicą kolejową z placem przeładunkowym w m. Chynów. W chwili obecnej największe znaczenie ma komunikacja osobowa z metropolią warszawską. Takie położenie i układ komunikacyjny sprawiają, że gmina posiada duże możliwości rozwoju gospodarczego.

Według danych z Rządowego Centrum Studiów Strategicznych (Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej), obszar centralnej i zachodnio-południowej Polski tworzy strefę narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno – ekonomicznego konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej w XXI wieku. Stwarza to rzeczywiste szanse dla gminy na rozwój różnego rodzaju działalności gospodarczych i przyciągnięcia potencjalnych inwestorów.

Regularnie wzrasta liczba wszystkich firm co korzystnie wpływa na sytuację gospodarczą gminy. Wzrasta przede wszystkim ilość podmiotów gospodarczych w grupie „pozostała działalność” czyli przede wszystkim działalności usługowe. Od

2015 roku notowany jest wzrost ilości podmiotów w dziale „przemysł i budownictwo”. Od 2011 roku wyraźnie zmniejsza się ilość podmiotów w dziale „rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo”.

Tabela 11. Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON wg. grup rodzajów działalności.

Podmioty gospodarki narodowej	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
OGÓŁEM	606	593	643	689	691	699	698	720	737	771
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	42	45	32	30	16	17	16	14	13	13
Przemysł i budownictwo	127	119	144	139	145	149	150	146	158	165
Pozostałe dziedziny	437	429	467	520	530	533	532	560	566	593

Źródło: Dane z GUS.

W latach 2009 - 2019 zauważalny jest wzrost zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym na terenie gminy Chynów (odpowiedni w 2009- 531 podmiotów do 751 podmiotów w 2019 roku).

Największe podmioty gospodarcze, będące równocześnie największymi zakładami pracy to:

ROTO-TECH Spółka z o. o.	Chynów (Wola Chynowska)
AGROSIMEX Sp. z o. o. sklep w Chynowie	Chynów
Arctic SP z o. o.	Drwalew
B&J AUTOTRANSPORT Spółka Jawna Waldemar Brzank i Robert Jaworski	Chynów (Wola Chynowska)
BR PERUN Spółka Akcyjna z siedzibą w Piasecznie	Budziszyn
Bank Spółdzielczy w Chynowie	Chynów (Wola Chynowska)
Centrum Szkolenia Policji w Legionowie - Zakład Kynologii Policyjnej w Sułkowicach	Sułkowice

Drwalewskie Zakłady Przemysłu Bioweterynaryjnego Spółka Akcyjna (Biowet-Drwalew)	Drwalew (Biowet)
ESOLL Sp. z o. o.	Chynów (Wola Chynowska)
HiTec Film Spółka z o. o.	Drwalewice
Komers Sp. z o. o.	Chynów
Malchem Sp z o. o.	Sułkowice
MONAGRI Sp. z o. o.	Grobice
SUN-SAD Sp. z o. o.	Nowe Grobice
Sokół Sp. z o. o.	Nowe Grobice
EWMAJ Jędrzejczyk i Spółka, Spółka Jawna	Chynów
P.H.U. DrewMet Wojciech Włodarski	Chynów, Edwardów
P.H.U. Merico-Lewandowscy spółka jawna	Chynów (Wola Chynowska)
Sklep Spożywczo-Przemysłowy Stanisław Mróz	Sułkowice
Kuśmider Anna Sklep wielobranżowy	Drwalew
Przybylska Ewa Sklep + Sala Weselna Azalia	Chynów, Widok
Bradex s. c. Krzysztof Pasternak i Ewa Pasternak	Grobice Nowe
LEKER Sp z o. o.	Chynów (Wola Chynowska)
Quality Packers sp. z o. o.	Sułkowice

Ilość podmiotów w rejestrze REGON w gminie Chynów wg danych na dzień 31.12.2005r. wynosiła 605, a na koniec 2019r. wzrosła o 166 nowych podmiotów dając liczbę 771, z czego w sektorze prywatnym 625 osoby fizyczne prowadziły działalność gospodarczą.

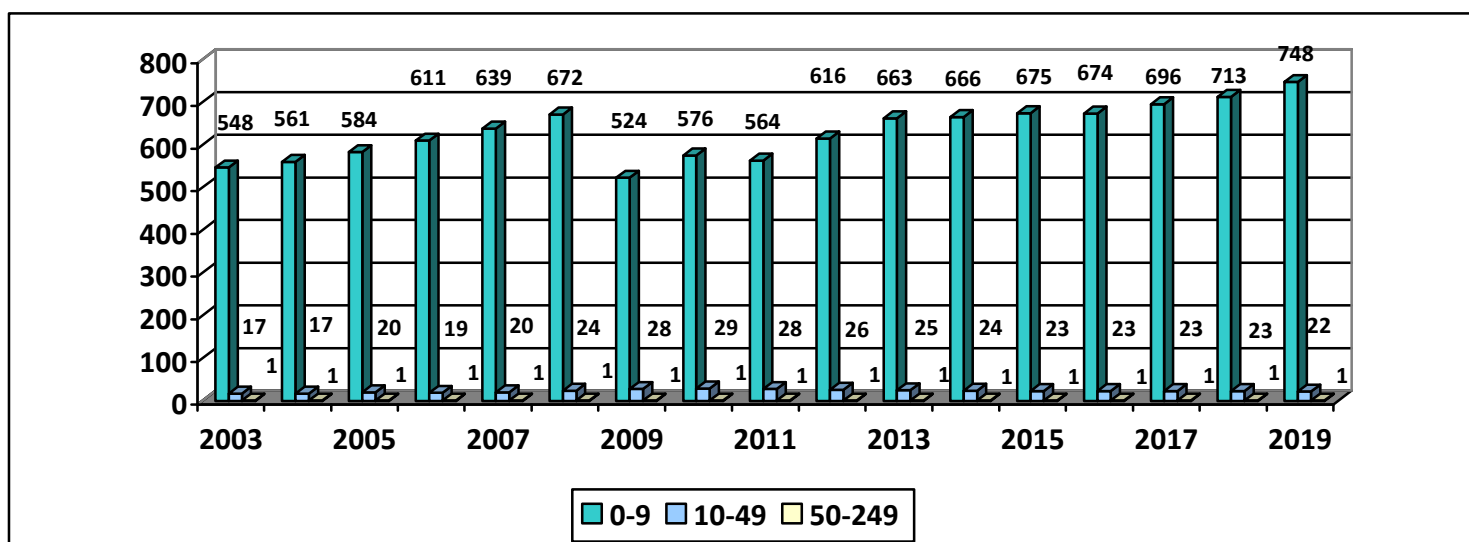
Na przestrzeni lat 2010-2019 najwięcej (76) podmiotów zarejestrowano w roku 2012, a najmniej (62) w roku 2011 i 2016. W tym samym okresie najwięcej (64) podmiotów wykreślono z rejestru REGON w 2011 i 2014 roku, najmniej (28 i 26) podmiotów wyrejestrowano natomiast odpowiednio w 2012 i 2019 roku.

Zlokalizowane przedsiębiorstwa na terenie gminy w niewielkiej mierze są firmami z kapitałem zagranicznym o znaczeniu ponadlokalnym (w 2019r. tylko 10 działalności).

Analizując strukturę działalności gospodarczej prowadzonej na terenie gminy obserwuje się pewną stabilizację bez gwałtownych zmian z tendencją wzrostową. Wg danych GUS na terenie gminy zarejestrowanych jest 771 podmiotów gospodarki narodowej (bez osób fizycznych prowadzących wyłącznie indywidualne gospodarstwa rolne): 751 podmioty prywatne i 18 z sektora publicznego.

Na terenie gminy zlokalizowane jest 1 duże przedsiębiorstwo zatrudniające ponad od 50 do 249 osób. Największą grupę (748 mikro - przedsiębiorstw) stanowią przedsiębiorstwa małe zatrudniające do 9 osób. Wahania w liczbie podmiotów odnotowuje się głównie wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Rodzaj działalności jako rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo deklarowało 13 podmiotów, jako przemysł i budownictwo swój rodzaj działalności deklarowało 165 podmiotów, a 593 podmiotów w rejestrze zakwalifikowana jest jako pozostała działalność. Sektor prywatny stanowi 97,4% wszystkich działających sektorów na terenie gminy.

Wykres 1. Podmioty gospodarcze sektora prywatnego wg klasy wielkości w gminie Chynów – stan na 31.12.2019r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS; bdl.stat.gov.pl

Odbiorcami oferowanych usług oraz produkowanych wyrobów są zarówno mieszkańcy gminy jak i innych terenów oraz całego kraju.

Zakłada się, że w gminie Chynów rozwijać się będzie sektor usług dla ludności, usługi w otoczeniu rolnictwa oraz drobna wytwórczość. Dla tego typu form działalności gospodarczej nie jest wymagane uzbrojenie i skomunikowanie terenu wykraczające poza zakres obsługi typów obszarów zabudowy wiejskiej. Istotnym wskaźnikiem koniunktury w gminach jest powstawanie nowych przedsiębiorstw, ponieważ tworzą one miejsca pracy, jak również przyczyniają się do wzrostu gospodarczego gminy i poziomu dochodów mieszkańców. Zakłada się, że usługi i wytwórczość nie związana bezpośrednio z rolnictwem będą powstawać w oparciu o

aktywizującą rozwój funkcję drogi Nr 50 (w pasie terenów usytuowanych wzdłuż drogi), a także w ośrodkach obsługi ludności i w większych jej skupiskach (Drwalew, Chynów, obręb Wola Chynowska, Sułkowice). Istotnym czynnikiem rozwoju usług będzie także nowe osadnictwo, które w naturalny sposób wygeneruje powstanie przedsięwzięć o niewielkiej skali- podmioty gospodarcze zatrudniające 1-3 pracowników.

Gmina dysponuje nieznaczną powierzchnią terenów inwestycyjnych, które w większości są już zainwestowane. Można zauważyć, że mimo jej korzystnego położenia brak jest terenów pod duże kompleksy produkcyjno – magazynowe, głównie z powodu niewyznaczenia w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów takich obszarów.

Tabela 12. Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej wg. sektorów własnościowych.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
podmioty gospodarki narodowej ogółem	566	579	605	631	660	697	553	606	593	643	689	691	699	698	720	737	771
sektor publiczny - ogółem	19	19	20	20	22	22	22	20	21	21	21	21	20	20	18	18	18
sektor prywatny - ogółem	547	560	585	611	638	675	531	586	572	622	668	670	676	676	702	716	751
sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	477	486	508	530	554	590	445	488	472	520	558	555	556	554	578	596	625
sektor prywatny - spółki handlowe	19	20	22	22	23	24	24	29	27	27	33	35	38	41	40	38	40
sektor prywatny - spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	6	6	8	8	8	9	8	8	8	8	9	9	9	9	9	7	10
sektor prywatny - spółdzielnie	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
sektor prywatny - fundacje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	2
sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	11	13	13	14	14	14	14	15	19	20	21	21	21	20	21	20	20

Źródło: Dane z GUS, miesięcznej informacji o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON, bdl.stat.gov.pl

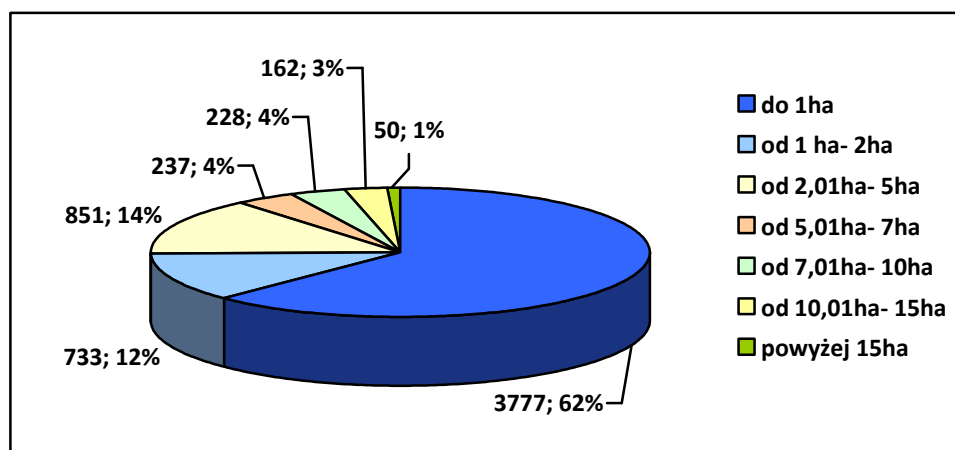
14.1.2. Rolnictwo i sadownictwo

Gmina Chynów jest głównie gminą rolniczą. Jednak coraz więcej terenów rolniczych przeznaczane jest na cele nierolnicze. Każdego roku zwiększa się powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, rekreacyjne, głównie dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej. Gmina zmienia zatem swój charakter z gminy rolniczej na typową gminę będącą zapleczem mieszkaniowym Warszawy jak i okolicznych miast. Część obszarów rolnych ze względu na niedochodową produkcję mimo rolniczego wyznaczenia w miejscowych planach jest nieużytkowana rolniczo. Duża część terenów gminy to tereny orne oraz sady i w niewielkim stopniu lasy.

Gmina Chynów położona jest w rejonie ukształtowanej specjalizacji sadowniczej o znaczeniu krajowym w tzw. - „grójecko-wareckim zagłębiu sadowniczym”. Rejon ten obejmuje 11 gmin, w którym sady zajmują ponad 46 tys. ha, produkując 1/3 owoców w kraju.

Według danych GUS powierzchnia upraw sadowniczych w regionie grójeckim wynosi około 38 158 ha. Produkcją sadowniczą zajmują się w większości kilkuhektarowe gospodarstwa rolne, w części wyposażone w specjalistyczne środki produkcji (transport, przechowalnie, urządzenia nawadniające, nowoczesne maszyny). W produkcji owoców dominują jabłka stanowiące 45% krajowych zbiorów. 5 października 2011 roku w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej zostało opublikowane rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) nr 981/2011 z dnia 30 września 2011 roku, rejestrujące w rejestrze chronionych nazw pochodzenia i chronionych oznaczeń geograficznych nazwę jabłka grójeckie (ChOG).

Wykres 2. Gospodarstwa rolne w gminie Chynów wg. ich powierzchni – stan na 10.07.2020r.



Źródło: własne na podstawie danych z urzędu gminy.

Procesy związane z restrukturyzacją rolnictwa (wymóg poprawy efektywności produkcji rolnej, zalesianie gruntów o najniższej wartości, realizacja programów dostosowawczych UE i Banku Światowego) będą stwarzały warunki dla zwiększania liczby podmiotów gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa oraz z przetwórstwem rolno- spożywczym. Wzmocnienie roli producentów oraz grup producenckich na rynku produktów rolnych, a także „ekologizacja” rolnictwa, zakładane w polityce krajowej również generować będą miejsca pracy związane z zakładanym przejściem przez rolników funkcji wykonywanych do tej pory przez pośredników, związanych z konfekcjonowaniem, składowaniem i przetwórstwem lokalnych produktów (głównie owoców) w miejscu ich wyprodukowania, z zastosowaniem rygorystycznych norm i kontroli.

14.1.3. Turystyka i agroturystyka

Gmina Chynów ze względu na położenie, zasoby środowiska przyrodniczego, a także walory krajobrazowe związane z uprawami sadowniczymi ma duży potencjał dla rozwoju rekreacji i wypoczynku.

Urozmaiceniem powierzchni terenu gminy są wzniesienia i wały wydymowe o łagodnych kształtach. Ta lekko falista wysoczyzna morenowa przecięta jest doliną rzeki Czarnej dzielącą obszar gminy na części - zachodnią i wschodnią. Lasy stanowiące ok. 14% powierzchni, występują w formie rozproszonej we wschodniej, środkowej i północnej części gminy. Zwarte kompleksy o pow. powyżej

200 ha, znajdują się m.in. w północnej części gminy i związane są z doliną rzeki Czarnej, stanowią istotny element krajobrazu podnosząc jego walory estetyczne. Położenie lasów w sąsiedztwie gleb o niskiej przydatności rolniczej (dotyczy to głównie północnej części gminy) w rejonie dostępnym komunikacyjnie, szczególnie dla miasta Warszawy, czyni wspomniany obszar gminy atrakcyjnym dla lokalizacji budownictwa letniskowego oraz mieszkaniowego. Brak większych zakładów przemysłowych, lasy, sady są czynnikami przyciągającymi mieszkańców miast spragnionych czystego powietrza i spokoju.

Warszawa generuje także duże zapotrzebowanie na funkcje rekreacji i wypoczynku. Kompleksy leśne tworzą niepowtarzalny bioklimat, który w połączeniu z urozmaiconą rzeźbą terenu i bogatą szatą roślinną sprzyja uprawianiu aktywnych form wypoczynku i czyni gminę niezwykle atrakcyjną. W gminie Chynów zlokalizowane są 3 stacje benzynowe w tym dwie z bazą noclegową. Rozwojowi rekreacji sprzyja dogodny dojazd- droga krajowa nr 50, która jednocześnie daje szansę na rozwój tzw. turystyki tranzytowej. Jest to związane z możliwością powstania obiektów takich jak: motele, stacje benzynowe, stacje napraw, centra handlowe.

W Katalogu Zabytków Architektury i Budownictwa w Polsce zostało wymienionych szereg obiektów z terenu gminy Chynów m.in. najstarszy na Mazowszu zabytkowy modrzewiowy kościół z XV w. w Chynowie, barokowy kościół parafialny w Drwalewie zbudowany w latach 1768-1774, neogotycki kościół z lat 1904-1908 w Pieczyskach, zespół pałacowo- parkowy w Drwalewie, zespół dworsko-parkowy w Budziszynie. W miejscowości Budziszyn i Gliczyn znajduje się zespół dworsko-parkowy z XIX w., który stanowi przykład zabudowy dworskiej z okresu klasycyzmu. Dodatkowo atrakcję turystyczną stanowi „Wilcza Góra” i legenda z nią związana, która głosi, że pod pałacem prawdopodobnie znajdują się lochy oraz podziemne korytarze. Nie wiadomo, dokąd prowadzą, ale przypuszcza się, że mogą one łączyć pałac w Budziszynie z „Wilczą Górą”, pod którą była jakaś nieznana budowla (bunkier, fabryka lub pralnia pałacowa). Po II wojnie światowej na szczycie góry znajdował się otwór omurowany czerwonymi cegłami, przypominający komin. Dzisiaj otwór nie jest widoczny, ale w pobliżu można znaleźć kawałki starych, czerwonych cegieł. Wysokość góry znacznie się obniżyła. Może być to skutkiem stopniowego zapadania się stropu ukrytej budowli. Obecnie obiekt stanowi własność prywatną i jest w trakcie remontu. Założenia rewitalizacji tego obiektu zakładają

powstanie wielofunkcyjnego zespołu hotelowo- mieszkaniowo- rekreacyjnego w tym m.in. hotelu i restauracji zlokalizowanego w części pałacowej, apartamentów w zabudowie wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej, pola golfowego, wielofunkcyjnej hali sportowej, boisk, kortów tenisowych, krytej pływalni, basenu odkrytego, stadniny koni, centrum odnowy biologicznej, Spa, kręgielni, kina, ekofarmy.

Przez teren Gminy prowadzą następujące szlaki turystyczne:

- szlaku turystyki pieszej (szlak żółty nr 15, Warka - Gośniewice – Krężel - Chynów) o długości 19,5 km. Jest to szlak atrakcyjny dla rekreacji i turystyki weekendowej, bazujący na walorach typowego krajobrazu Mazowsza.

- rowerowy szlak historyczny- Gmina Chynów Moja Mała Ojczyzna biegnący przez miejscowości: Chynów, Staniszewice, Grobice, Sułkowice, Pieczyska, Drwalew, Budziszyn.

W miejscowości Chynów zlokalizowany jest Hotel Chynów.

W miejscowości Barcice Drwalewskie funkcjonuje założona w 2009 roku ekologiczna winnica Biały Kruk. Winnica liczy 700 krzewów na powierzchni 0,3 ha oraz dysponuje salą degustacyjną do przyjmowania gości.

Baza turystyczna jest jednak niewystarczająca. Brakuje przede wszystkim miejsc noclegowych oraz tanich noclegowni typu schroniska młodzieżowe, campingów, a także galerii i podobnych obiektów szeroko rozumianej kultury.

Ważnymi celami Gminy w zakresie turystyki jest promowanie agroturystyki, która może się stać szansą dodatkowego zatrudnienia dla mieszkańców wsi oraz rozwoju pozarolniczych działalności na terenach wiejskich zwłaszcza na obszarach występowania słabych gleb, o szczególnej atrakcyjności turystycznej, gdzie jednocześnie możliwe byłyby dolesienia.

Wskazane jest również określenie pożądaných kierunków rozwoju bazy hotelowo - gastronomiczno – turystycznej w związku z napływem inwestorów z zewnątrz.

Koniecznym warunkiem funkcjonowania w/w obszarów jest wyposażenie ich w niezbędną infrastrukturę.

14.2 ANALIZA ŚRODOWISKOWA

14.2.1 Rzeźba terenu

Gmina Chynów położona jest w obrębie Równiny Warszawskiej wchodzącej w skład makroregionów Niziny Środkowomazowieckiej. Powierzchnię terenu gminy kształtują dwie główne jednostki geomorfologiczne:

- wysoczyzna lodowcowa, zajmująca jej znaczną część oraz
- doliny rzeczne rzeki Czarnej (dopływu Wisły) i mniejszych cieków.

Wysoczyzna lodowcowa obejmująca znaczną część gminy, jest dość płaska, rzędne terenu kształtują się na wysokości od 115 do 135 m n.p.m., sięgając maksymalnie do 140,6 m n.p.m., w okolicy Rososzki, w obrębie wzgórz moren czołowych i pagórków wydmowych. Rzeźba tego terenu jest wynikiem topnienia stagnującego lądolodu i charakteryzuje się występowaniem licznych wytopisk. Obniżenia powytopiskowe posiadają płaskie dno, w niektórych z nich rozwijały się jeziora. Większe obniżenia znajdują się w okolicy: Pieczysk, Drwalewa, Woli Kukalskiej, Przyłomu, Machcina. Mniejsze zagłębienia, często bezodpływowe, powstałe wskutek nierównej akumulacji lodowca lub wytopienia się mniejszych brył martwego lodu wciągnięte są w odpływ powierzchniowy.

Obniżeniom powytopiskowym (Wola Kukalska, Wola Żyrowska) towarzyszą pagórki kemowe związane z akumulacją szczelinową wśród brył martwiejącego lodu, o wysokości względnej 3-6 m i spadkach zboczy około 5%. Ponadto na terenie gminy znajdują się pagórki i wały wydmowe, niekiedy o parabolicznym kształcie, wysokości względnej 2-5 m, spadku zboczy powyżej 5%, niekiedy ponad 10%.

W dolinie rzeki Czarnej, w znacznej części jej biegu, po obydwu stronach występuje taras nadzalewowy. Brak jest go jedynie w górnym biegu rzeki od granicy gminy do Gliczyna i od Krężela do obrębu Wola Chynowska. Powierzchnia jego leży na wysokości od 100 do 110 m n.p.m. Wznosi się on od 0,5 do 10,5 m nad średni poziom Czarnej. Szerokość tarasu nadzalewowego wynosi od 0,1 do 1,7 km. Największą powierzchnię zajmuje on w okolicy obrębu Bud Sułkowskie. W dolinie rzeki Czarnej taras zalewowy wyższy występuje na całej długości rzeki. Powierzchnia jego leży na wysokości od 90 do 120 m n.p.m. Wznosi się on od 0,5 do 1 m nad poziom rzeki. Szerokość jego wynosi od 50 do 750 m.

Licznie występującymi formami są doliny denudacyjne o szerokości den 50-100 m. Są to formy zajęte najczęściej pod agrocenozy o okresowym odpływie.

14.2.2 Budowa geologiczna

Obszar gminy Chynów położony jest w zasięgu centralnej części synklinarium brzeżnego, w niecce warszawskiej, które jest zbudowane z osadów paleozoiku, mezozoiku i trzeciorzędu, pokrytych w całości osadami czwartorzędowymi.

Nieckę wypełniają utwory trzeciorzędowe, w podłożu których zalegają utwory kredowe wykształcone w postaci margli i opok. Utwory trzeciorzędowe podścielające czwartorzęd reprezentowane są przez piaski, pyły z głąkonitem i węglem brunatnym oraz ily. Powierzchnia utworów trzeciorzędowych wykazuje ogólne nachylenie ku południowemu wschodowi. Powierzchnia ta urozmaicona jest głęboko wciętą kopalną doliną Wisły w miejscu obecnej doliny Czarnej. Utwory czwartorzędowe, głównie plioceńskie, pokrywają powierzchnię gminy. Są to trzy główne poziomy glin zwałowych związane z kolejnymi zlodowaceniami: krakowskim środkowopolskim (stadiał Radomski i stadiał Warty). Zalegają one często na powierzchni, niekiedy pokryte są piaskami zwałowymi wodnolodowcowymi na głębokości 1,5 – 5,0 m. Na terenie gminy Chynów gliny tworzą rozrzucone płyty (rejon obrębu Wola Chynowska, Budziszyniek, Bud Frankowskich, Janowa, Machcina, Chynowa, Węszelówki). Gliny mają miąższość od 10 m do ponad 20 m. Wykształcone są w postaci: glin piaszczystych, czasem piasków gliniastych z domieszką kamieni.

Budowa geologiczna obszaru gminy w pełni koresponduje z wcześniej opisanymi warunkami geomorfologicznymi, czyli poszczególnym jednostkom geomorfologicznym odpowiadają odpowiednie wydzielienia geologiczne. I tak w jednostkach dolinnych występują najmłodsze osady holocenne. W dolinie Czarnej i innych ciekach dominują plejstocenne piaski rzeczne, mniejsze powierzchnie wzdłuż nurtu cieków zajmują natomiast holocenne piaski rzeczne. Formom dolinnym rozcinającym wysoczyznę lodowcową towarzyszą duże powierzchnie piasków eolicznych, które niekiedy tworzą wały i wydmy paraboliczne. Tak jest w dolinie Czarnej. Najwyżej położone tereny – stanowiące elementy wysoczyzny lodowcowej zbudowane są z glin zwałowych zlodowacenia środkowopolskiego stadiału mazowiecko-podlaskiego, pod którymi zalegają ily warwowe stadiału najstarszego. Poza tym dość duże powierzchnie pokrywają piaski zwałowe: rejon Watraszewa, Pieczysk i Woli Pieczyskiej. Pagórki kemowe występujące na zachód od Chynowa (Wola Kukalska, Wola Żyrowska) zbudowane są z piasków pylastych, drobnych pyłów, miejscami żwirów (utwory wodnolodowcowe) o miąższości dochodzącej do 8 m. Rozległe obniżenia wypełnione utworami utworzonymi w

lokalnych wytopiskach (okolice Przyłomu, Woli Kukalskiej, Ostrowca, Drwalewa, Barcice koło Drwalewa, Pieczysk) to pyły, piaski, ropy o miąższości ponad 3 m. Płaty utworów wodnolodowcowych zbudowane z piasków różnej grubości występujące w rejonie Woli Żyrowskiej i Kukał Poduchownych mają miąższość do 2,5 m.

W układzie pionowym rozkład warstw geologicznych przedstawia się następująco. Utwory trzeciorzędowe na analizowanym terenie występują na zmiennej głębokości, ponieważ powierzchnia trzeciorzędu została ostatecznie przekształcona w wyniku przemieszczania się lądolodu. Zagłębienia w utworach neogeńskich są wypełnione plejstocenijskimi piaskami i żwirami, na których miejscami zalegają rezidua piaszczysto-żwirowe. Na nich leżą zgodnie wodnolodowcowe, dolne piaski ze żwirami a następnie piaski wodnolodowcowe górne. Na nich, w części północnej gminy leży różnej miąższości pakiet glin zwałowych z najstarszego stadiału zlodowacenia środkowopolskiego i dopiero na pakiecie tych glin, dolne ropy warwowe. Na ropy warwowych na całym analizowanym terenie zalega pakiet glin zwałowych stadiału mazowiecko-podlaskiego. Miejscami tworzy on wychodnie na powierzchni terenu, a miejscami jest wyerodowany i przykryty osadami organicznymi – torfami oraz piaskami i mułkami jeziornymi i rzecznyymi pochodzącymi ze zlodowacenia bałtyckiego.

Na osadach ze zlodowacenia bałtyckiego oraz na glinach zwałowych zlodowacenia środkowopolskiego zalegają przedholoceńskie piaski eoliczne, aluwia piaszczyste i inne a także holoceńskie osady – mady, piaski rzeczne, torfy oraz piaski i namuły den dolinnych. Przekrój geologiczny przez teren gminy z południa na północ przedstawia rys. 3.

14.2.3 Surowce mineralne i złoża kopalin

Na obszarze gminy znajduje się jedno udokumentowane złożo kopalin – „Barcice”.

ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BARCICE

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Wola Pieczyska,
- decyzja nr / znak sprawy: RS-751-19a/00 z dnia 15.12.2000 r.”

W gminie Chynów nie wydobywa się surowców skalnych na potrzeby przemysłu. Niewielka eksploatacja piasku, piasku ze żwirem, rzadziej żwiru z lokalnych punktów eksploatacyjnych odbywa się w miejscowościach Chynów, Edwardów, Wola Pieczyska, Żelechów i Rososzka. Niewielkie wydobywanie z lokalnych punktów eksploatacyjnych nie stwarza zagrożenia dla środowiska.

W latach 60-tych i 70-tych prowadzono prace poszukiwawcze złóż iłów ceramicznych w okolicy Pieczysk, Drwalewa. W pierwszych dwu rejonach znaleziono łą warwowe, lecz zawartość margla przekraczała dopuszczalne wartości dla wyrobów cienkościennych. W okolicy Michalczewa iłów nie znaleziono, tylko mułki.

Na terenie gminy Chynów wydzielono obszar perspektywiczny dla surowców ilastych ceramiki budowlanej. Znajduje się on na zachód od miejscowości Drwalew. Obszar ten wytypowano na podstawie „Sprawozdania z prac badawczych dla określenia występowania surowców ilastych ceramiki budowlanej na terenie województwa warszawskiego” (1981).

14.2.4 Warunki hydrogeologiczne

Na obszarze gminy Chynów występują dwa piętra wód zwykłych: czwartorzędowe i trzeciorzędowe. Zgodnie z klasyfikacją A. S. Kleczkowskiego (1990) w obrębie omawianego terenu występują fragmenty dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Przez środek gminy biegnie granica czwartorzędowego zbiornika GZWP nr 222 – Pradolina rzeka środkowa Wisła. Drugi zbiornik to SNWa – Subniecka Warszawska nr 215 A (trzeciorzęd).

Czwartorzędowe główne piętro wodonośne

Na wysoczyźnie lodowcowej główny poziom wodonośny występuje w piaskach międzymorenowych zlodowacenia środkowopolskiego lub w utworach piaszczysto-żwirowych podścielających glinę zwałową lub zlodowacenia (patrz rycina). Niejednokrotnie leży on bezpośrednio na łąch pliocenu. Prawdopodobnie oba te poziomy pozostają w więzi hydraulicznej. Na całym obszarze wysoczyzny występują one pod przykryciem kilkunastu lub nawet kilkudziesięciu metrów glin zwałowych oraz iłów i mułków zastoiskowych ekranizujących poziom wodonośny od powierzchni terenu. Przeważnie wody te są pod ciśnieniem malejącym w kierunku skarpy

wysoczyzny. Na całym prawie terenie głębokość stropu utworów wodonośnych sięga 15-50 m, lokalnie płycej. Miąższość utworów wodonośnych jest zróżnicowana i wynosi od 5-10 m w południowo-zachodniej części terenu do ponad czterdziestu kilku metrów w centrum. Wydajności potencjalne rosną od 10-30 m³/h w części zachodniej, 30-50 m³/h w środkowej i wschodniej, do 50-70 m³/h w północnej. Jakość wód podziemnych w tym poziomie wodonośnym ma III klasę czystości (w badaniach 2003 i 2004)

Trzeciorzędowe piętro wodonośne

Występuje podrzędnie na całym terenie gminy. Prawdopodobnie posiada wydajność rzędu 30-50 m³/h w piaskach plioceńskich lub mioceńskich, gdzie miąższość utworów wodonośnych nie jest duża (5-10 m). Lepsze parametry wykazuje poziom oligoceński, który na terenie gminy nie został rozpoznany.

W okolicy wsi Kukały, występują utwory określane jako preglacjalne, w których występują również piaski wodonośne.

Wokół Drwalewa stwierdzono brak wodonośnego czwartorzędu. Jako główny poziom uznano tu trzeciorzędowy poziom wodonośny.

Jednostki hydrogeologiczne

Z uwagi na zróżnicowane warunki hydrogeologiczne i zasobowe zostały wydzielone trzy jednostki hydrogeologiczne na terenie gminy Chynów:

- 1 jednostka hydrogeologiczna. Występuje w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy. Charakteryzuje się najniższymi parametrami hydrogeologicznymi. Miąższość głównych utworów wodonośnych wynosi od 5 do 20 m, wydajność potencjalna 10-30 m³/h, przewodność od kilkudziesięciu do 200 m²/24h. Podrzędny poziom trzeciorzędowy występuje tutaj prawdopodobnie na głębokości poniżej 50 m, miąższość utworów wodonośnych nie przekracza 10 m, wydajność może być poniżej 30 m³/h, przewodność 100-200 m²/24h. Fakt, że nikt nie eksploatuje tego poziomu można tłumaczyć trudnym do niego dostępem.
- 2 jednostka hydrogeologiczna. Występuje śladowo w północnej części gminy. Poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych występuje na głębokości 15-50 m. Miąższość utworów wodonośnych 20-40 m, wydajność potencjalna 50-70 m³/h, przewodność 1000-1500 m²/24h. Mimo dobrych parametrów hydrogeologicznych obszar jednostki zaliczano do niskiego przedziału modułu

zasobów dyspozycyjnych ze względu na intensywną eksploatację (w sąsiedniej gminie Góra Kalwaria) i brak rezerw zasobowych.

- 3 jednostka hydrogeologiczna. Występuje na przeważającym obszarze gminy w jej części centralnej i wschodnie. Czwartorzędowy poziom wodonośny ma miąższość przeważnie 20-40 m, wydajność potencjalna od 30-70 m³/h, przewodność 500-1000, a także 1000-1500 m²/24h na północy jednostki. Podrzędny poziom wodonośny w utworach trzeciorzędowych jak w jednostce 1.

14.2.5 Wody powierzchniowe z uwzględnieniem sieci rowów melioracyjnych

Gmina leży w dorzeczu lewobrzeżnych dopływów Wisły. Sieć hydrograficzna jest bogato rozwinięta, przy czym stanowią ją rzeki małe o niskich przepływach, mające charakter cieków nizinnych. Rzekami przepływającymi przez obszar gminy są: Czarna - dopływ Wisły, Kraska - dopływ Jezioroki oraz bezimienne dopływy Wisły i Pilicy. Zachodnia część gminy znajduje się w dorzeczu Kraski, część centralna, południowa i wschodnia w zlewisku rzeki Czarnej, część południowo-wschodnia – rzeki Pilicy.

W gminie występuje 20 zbiorników małej retencji (większość z nich ma charakter naturalny) o przeznaczeniu gospodarczym i do hodowli ryb. Są to obiekty małe o powierzchni do 1 ha, tylko 7 z nich ma powierzchnię nie przekraczającą 1,8 ha. Liczne oczka wodne oraz sieć rowów melioracyjnych, głównie w zagłębieniach powytopiskowych stanowią uzupełnienie sieci hydrograficznej.

Rzeka Czarna płynie doliną, której geneza związana jest z wytopiskiem brył martwego lodu. Szerokość doliny waha się od 5 do 15 m. Jest nieregularna w zarysie, posiada odcinki kotlinowate, zwłaszcza na odcinku Edwardów – Sułkowice. Najwyższe stany występują wiosną (głównie w kwietniu), najniższe latem (w lipcu). Różnice między średnimi stanami ekstremalnymi dochodzą do 1,3 m. Czarna w okresach intensywnych opadów atmosferycznych i roztopów wiosennych wylewa, zalewając swoją dolinę. Przez zachodnią część gminy przepływa rzeka Kraska. Czystość tej rzeki płynącej kilkukilometrowym odcinkiem granicznym, jest określona na V klasę czystości, czyli ma wody złej jakości. Ponadto gęstą sieć hydrograficzną tworzą mniejsze, bezimienne dopływy Wisły, Pilicy i w/w rzek. Pozostałe rzeki nie są badane pod względem czystości.

Generalnie stan wód powierzchniowych na obszarze gminy jest niezadowolający. Przeważają wody o złej jakości. Ich jakość nie odpowiada normom, tak pod

względem fizykochemicznym, jak i sanitarnym. Jedną z głównych przyczyn ich zanieczyszczeń jest niedostateczny rozwój sieci kanalizacyjnej i związane z tym nielegalne odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych bezpośrednio do gruntu, bądź też do istniejącej sieci rowów melioracyjnych. Większość mieszkańców nie jest podłączona do kanalizacji, a ścieki gromadzone są w szambach, często nieszczelnych, co stwarza bezpośrednie zagrożenia dla czystości wód powierzchniowych. Rzeka Czarna stanowi tym samym odbiornik dla ścieków tak surowych jak i oczyszczonych z okolicznych miejscowości.

Największy problem dla wód powierzchniowych stanowią wysokie wartości zawiesiny ogólnej oraz zawartość substancji organicznej, wyrażonej wysokim BZT₅, a także podwyższone stężenia substancji biogennych. Istotnym problemem na terenie gminy pozostają również rolnicze zanieczyszczenia obszarowe, związane tutaj głównie ze stosowaniem środków chemicznej ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych. Substancje te przedostają się do wód rzecznych wraz ze spływem powierzchniowym (wody opadowe i roztopowe).

Na stan jakości wód rzek na terenie gminy Chynów wpływają głównie takie czynniki jak:

- prowadzona na dużą skalę w gminie działalność rolnicza, w tym głównie sadownictwo,
- nieuregulowana gospodarka ściekowa na terenach wiejskich,
- zrzut ścieków z oczyszczalni komunalnych,
- składowisko odpadów komunalnych,
- trasy transportu drogowego oraz obiekty infrastruktury transportowej (głównie stacje paliw),
- działalność zakładów przemysłowych.

Dużym niebezpieczeństwem dla czystości wód powierzchniowych, a także podziemnych są ścieki odprowadzane bez oczyszczania z gospodarstw indywidualnych w miejscowościach nieskanalizowanych. Zagrożenie stanowią również tzw. zanieczyszczenia obszarowe - zanieczyszczenia spływające do cieków powierzchniowych wraz z wodami opadowymi w sposób niezorganizowany z gruntów ornych, sadów, użytków zielonych, obszarów leśnych czy wysypisk nie spełniających wymagań ochrony środowiska.

Istotnym elementem wpływającym na warunki hydrologiczne gminy Chynów jest retencja, czyli zdolność zatrzymywania wody przez glebę, rośliny, gruntowe warstwy wodonośne, obniżenia terenowe, bagna i torfowiska oraz naturalne i sztuczne zbiorniki wodne. Pozwala ona na przetrzymanie wody z okresów jej nadmiaru i wykorzystanie jej w okresach jej deficytu.

Na terenie gminy Chynów elementami środowiska stanowiącymi o naturalnej retencji są liczne bagna, podmokłości, zagłębienia terenowe w formie dolin rzecznych lub owalnych obszarów bezodpływowych. Występowanie licznych powierzchni nieprzepuszczalnych (utworów ilastych) sprzyja zahamowaniu infiltracji i zatrzymaniu wody w porach gleby i na jej powierzchni. Większe obniżenia znajdują się w rejonie: Pieczysk, Drwalewa, Woli Kukalskiej, Przełomu. Retencją wód powierzchniowych jest gromadzenie wody w rzekach (Czarna, Kraska i inne bezimienne) i licznych oczkach wodnych oraz elementach systemu melioracyjnego: rowach, kanałach. W ramach małej retencji na terenie gminy znajduje się 20 zbiorników wodnych (większość z nich ma charakter naturalny) o powierzchni 15,91 ha i pojemności 159,1 tyś. m³. Połowa z nich charakteryzuje się złym stanem technicznym i wymaga modernizacji. Tylko 6 zbiorników zajmuje powierzchnię od 1 do 2 ha. Znajdują się one w miejscowości Budziszyn (1,8 ha), Rososz (1,6 ha), Franciszków Budy (1,5 ha), Edwardów (1,5 ha), Marynin (1,5 ha) i Zalesie koło Żelaznej (1,2 ha). Pozostałe zbiorniki stanowią małe akwenty o powierzchni do 1 ha. Zbiorniki są wielofunkcyjne, najczęściej o przeznaczeniu gospodarczym i do hodowli ryb. Wg ewidencji gruntów Urzędu Gminy, pod wodami i rowami znajduje się przeszło 113 ha. Podkreślenia wymaga fakt, że teren gminy posiada cechy niesprzyjające retencjonowaniu wody, a w szczególności:

- bardzo mała lesistość gminy wynosząca 14%;
- duży udział w bilansie użytków rolnych gleb przepuszczalnych – ponad 40%.

14.2.6 Gleby

Gmina Chynów posiada mniej korzystne warunki glebowe z punktu widzenia rolniczego niż inne gminy rejonu grójeckiego. Cechą charakterystyczną ogromnej większości gleb gminy Chynów jest obecność frakcji pyłów w powierzchniowych warstwach gleby. W południowej części jej obszaru (okolice Budziszyna) występują gleby pyłowe niecałkowite, naglinowe i napiaskowe. W obrębie wysoczyzny (we wschodniej i północno-zachodniej części gminy) notuje się duży udział gleb

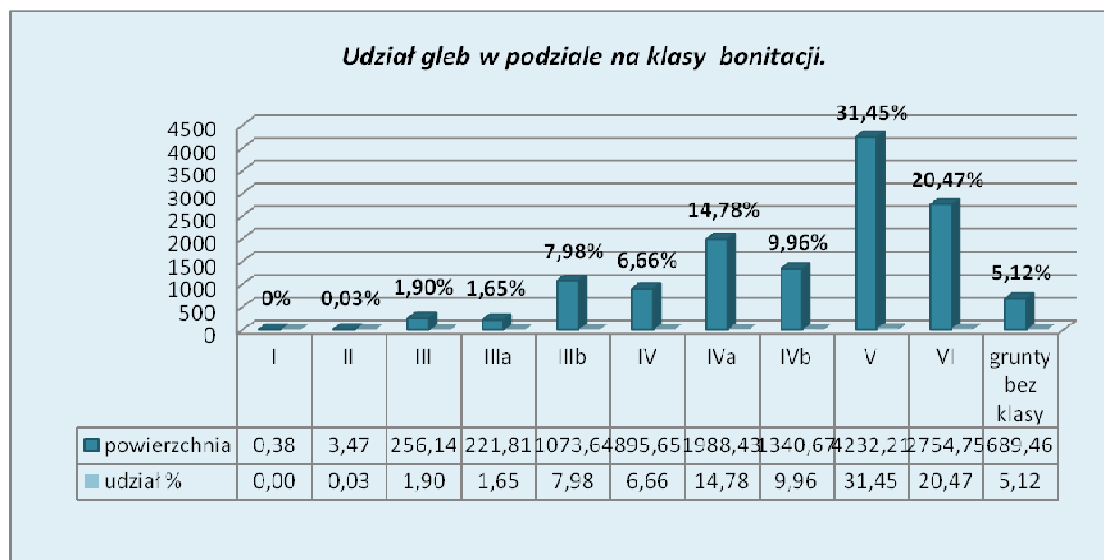
piaszczystych całkowitych, wytworzonych z piasków luźnych. W północnej części gminy znajdują się gleby wytworzone z piasków różnoziarnistych, w której brak jest frakcji pyłowej. W wielu miejscach występują piaski gliniaste lekkie lub mocne o małej miąższości, zalegające na glinach zwałowych. W dolinach rzecznych występują mady lekkie i bardzo lekkie (piaszczyste). Gleby organiczne, zbyt wilgotne, towarzyszą także obniżeniom terenowym, szczególnie w środkowej i zachodniej części gminy, związanej z wytopiskami martwego lodu.

Na obszarze gminy dominują gleby z rzędu brunatnoziemnych - brunatne kwaśne i wylugowane, charakteryzujące się korzystnymi stosunkami wodno-powietrznymi, a tym samym wysokimi walorami produkcyjnymi, występujące na terenach wysoczyznowych (część południowa), a także gleby biellicowe, występujące głównie na obszarach zalesionych (północno wschodnia i północno- zachodnia część).

Ponadto na terenie gminy, głównie w obrębie dolin rzecznych, występują hydrogeniczne gleby bagienne, gleby z rzędu pobagiennych - murszowe oraz napływowe - piaszczyste i pyłowe mady.

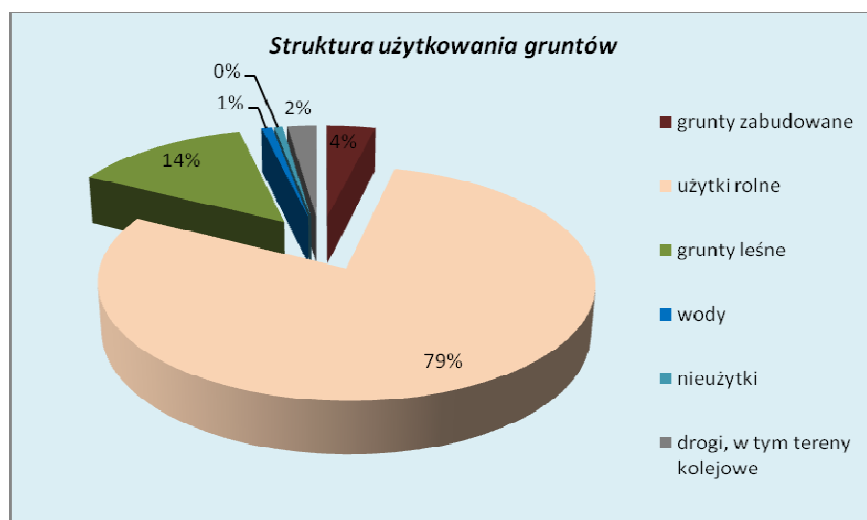
W strukturze użytkowania przeważają grunty orne, które zajmują 56,66% powierzchni użytków rolnych gminy. Blisko 23,7% stanowią sady. Gleby o wysokiej produktywności, występują przede wszystkim w centralnej i południowej części gminy, gleby o znacznie gorszych właściwościach fizycznych i stosunkach wodnych zajmują powierzchnie pod lasami oraz na obszarach przyleśnych. Trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska) zajmują 19,65 % powierzchni użytków rolnych. Łąki i pastwiska zajmują głównie tereny w sąsiedztwie dolin rzecznych i licznych obniżeń terenu. Użytki zielone, reprezentujące głównie III i IV klasę zaliczają się do kompleksu średniego i słabego.

Wykres 3. Udział gleb w poszczególnych klasach bonitacji w gminie Chynów – stan na 30 czerwca 2020r.



Źródło: własne na podstawie danych z urzędu gminy.

Wykres 4. Struktura użytkowania gruntów w gminie Chynów – stan na 30 czerwca 2020r.



Źródło: własne na podstawie danych z urzędu gminy.

Wg klasyfikacji bonitacyjnej w przewadze występują tu gleby orne średniej jakości, zaliczane do klas IV - IVa i IVb o średniej żyzności. Grunty orne, w granicach gminy, zaliczają się w większości do żytnich kompleksów przydatności rolniczej 4 i 6, tj.: żytniego bardzo dobrego i żytniego słabego (blisko 50 %), występują w rejonie wsi Drwalew, Chynów, Jakubowizna, Budziszyn. Znacznie rozproszone powierzchnie zajmują również gleby 7- żytniego bardzo słabego - około 17% oraz 5 – żytniego dobrego – nieco ponad 12%. Uwagę zwraca stosunkowo wysoki procent gleb o najniższej produktywności, należących do kompleksu 9 - zbożowo-pastewnego

słabego (około 10%) oraz 8 kompleksu przydatności rolniczej - zbożowo-pastewnego mocnego (blisko 6%). Gleby te, charakteryzujące się nadmiernym uwilgoceniem i słabym przewietrzaniem, występują jako rozproszone płyty na terenie całej gminy.

Ponad 70% gleb na terenie gminy charakteryzuje niski i b. niski odczyn ($\text{pH} < 5,5$), co stwarza niekorzystne warunki dla upraw rolniczych i sprawia, iż gleby w większości wymagają wapnowania. Gleby te cechują się też niską zawartością azotu i potasu a także przyswajalnych mikroelementów, takich jak bor czy mangan, przy wysokich jednak zawartościach magnezu i fosforu. Znaczne zakwaszenie gleb stwarza dobre warunki do akumulacji metali i innych zanieczyszczeń. Zanotowano występowanie podwyższonych zawartości metali ciężkich - przede wszystkim cynku, kadmu, miedzi, niklu i ołowiu, których obecność w glebie należy wiązać z preparatami stosowanymi w celu ochrony roślin, głównie plantacji drzew owocowych.

Stan gleb na terenie gminy Chynów jest trudny do określenia, ponieważ brak jest szczegółowych badań ich jakości. Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, iż występuje zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi wzdłuż dróg, przekształcenie stanu fizycznego ich układu na terenach zurbanizowanych i przemysłowych oraz wzbogacenia w związki azotu i fosforu gleb będących intensywnie użytkowanych rolniczo, zmianą stosunków wodnych (przesuszenia oraz zabiegi melioracyjne), erozją (wietrzną i wodną).

14.2.7 Warunki budowlane

Dobre warunki budowlane na terenie gminy są na obszarach występowania gruntów piaszczysto-żwirowych tarasów wyższych. Grunty te występują wzdłuż rzeki Czarnej. Równie dobre warunki budowlane posiadają obszary gruntów żwirowo-kamiennych moreny czołowej w Edwardowie i Lasopolu. Zwierciadło wody gruntowej występuje na głębokości od 8 do 15 m. Obszary występowania glin zwałowych o nachyleniu zboczy 0-3% stanowią również dobre podłoże budowlane. Na terenie gminy zajmują one rozległe obszary. Ich większe wystąpienia stwierdzono w rejonach: Sułkowic, Staniszewic, Chynowa, Krężeli, Piekuta. Te dobre warunki budowlane pogarszają się w miarę wzrostu zawodnienia.

Warunki budowlane dostateczne lub dobre występują na obszarach gruntów piaszczysto-żwirowych akumulacji wodnolodowcowej i lodowcowej o nachyleniu zboczy 0-3%. Są to między innymi rejony Pieczyska, Lasopola, Drwalewa, Janowa,

Żelechowa. Warunki budowlane na tych gruntach polepszają się przy obniżaniu się zwierciadła wody gruntowej.

Grunty ilasto-pylaste, zastoiskowe występują na niewielkiej powierzchni wzdłuż krawędzi wysoczyzny lodowcowej w północnej części gminy i w jej centralnej części na zboczach dolin. Znaczny procent tych gruntów stanowią piaski. Z osadów tych zbudowane są płaskie wzniesienia w Jakubowiznie, Woli Pieczyskiej. W zależności od zawodnienia warunki budowlane są tu dostateczne albo złe. Poziom wody gruntowej występuje tu zazwyczaj od 0 do 2,0 m. Grunty te w skutek różnic w uziarnieniu wykazują tendencje do powstawania osuwisk.

Taras zalewowy rzeki Czarnej i mniejszych strumieni zajmują obszary gruntów piaszczysto-madowych tarasów niższych. Występują tutaj piaski różnoziarniste z przewagą średnioziarnistych. Poziom wody gruntowej znajduje się na głębokości 0-2m. Warunki budowlane na tym terenie są przeważnie złe (zawodnienie).

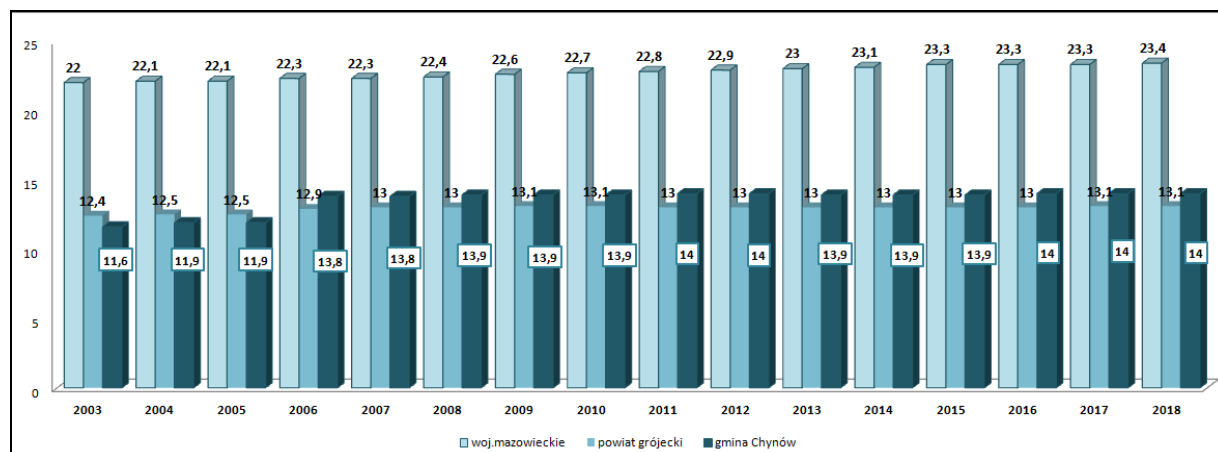
Rozległe obszary piasków wydmowych występują pomiędzy Wincentowem, Rososzką a Żelechowem, a także od Żelaznej do Watraszewa. Są to piaski drobno i średnioziarniste, luźne. Warunki budowlane są tu niekorzystne, głównie ze względu na spadki terenu od 2-12 %, słabą nośność piasków, płytki poziom wód gruntowych.

W obniżeniach na wyżynie lodowcowej oraz w dolinie Czarnej występują obszary torfów i gruntów bagiennych. Poziom wody utrzymuje się na głębokości 0-2m. Obszary te nie nadają się pod zabudowę.

14.2.8 Szata roślinna i zwierzęca

Lasy w gminie Chynów zajmują 1885,74 ha z czego 282,79 ha to lasy państwowe, a 1600,95 ha stanowią lasy prywatne. Lesistość terenu wynosi 14% i jest znacznie niższa niż w województwie mazowieckim, w którym grunty leśne zajmują 23,4%, przy średniej krajowej 28,7% (w 2004r).

Wykres 5. Lesistości w gminie Chynów na tle województwa mazowieckiego i powiatu grójeckiego.



Źródło: Własne na podstawie danych z urzędu gminy i Banku Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

W podziale na krainy i dzielnice przyrodniczo-leśne, gmina Chynów leży w IV Krainie Mazowiecko-Podlaskiej, dzielnicy Wysoczyzny Rawskiej. Pod względem administracyjnym lasy należą do Nadleśnictwa Grójec. Niewielkie powierzchnie leśne znajdują się w we wschodniej, środkowej i północnej oraz częściowo w południowej części gminy.

W północnej i południowej części gminy, na zachód od doliny rzeki Czarnej, lasy to w przeważającej części drzewostan sosnowy i dębowy w wieku upraw młodników, tyczkownin i drażkowin, w wieku około 40 lat. Główne siedliska to: bór świeży, bór mieszany świeży i las mieszany. Lasy te są mało korzystne dla rekreacji. Z uwagi na ochronę młodych drzewostanów i zagrożenie pożarowe ruch turystyczny na tym terenie jest ograniczony do wyznaczonych przejść i dróg.

We wschodniej i środkowej części gminy – las Podgorzycki, to w przeważającej części siedliska boru świeżego i mieszanego świeżego, także lasu mieszanego i lasu świeżego. Dominującym gatunkiem jest sosna, a następnie dąb. W przeważającej części wiek drzewostanu wynosi 40-90 lat. Lasy te są atrakcyjne dla wszelkich form turystyki.

W rejonie Zalesia, Rososzki i Dąbrowy Dużej lasy pokrywają tereny wydymowe i pola piasków przewianych, pełniąc funkcję glebochronną. Ruch turystyczny na tym terenie może odbywać się jedynie po wyznaczonych szlakach.

Na terenie gminy występują także zadrzewienia, które biorąc pod uwagę niską jej lesistość, stanowią istotne uzupełnienie naturalnych elementów biotycznych i

wspierają stabilność i różnorodność krajobrazu. Zajmują one około 192 ha, w przeważającej części na terenach prywatnych. Zadrzewienia te występują w następujących formach:

- zadrzewienia przyzagrodowe – towarzyszą zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej we wszystkich wsiach. Stanowią najliczniejszą formę zadrzewień występującą na terenie gminy. W skład tych zadrzewień wchodzi przeważnie gatunki ogrodowe, jak: jabłonie, grusze, lilaki, jaśminowce, niekiedy topole, klony i lipy.
- zadrzewienia przydrożne – towarzyszą drogom krajowym, wojewódzkim i często gminnym, jak również linii kolejowej Warszawa – Radom.
- zadrzewienia towarzyszące dolinom rzeczonym- rzeki Czarnej i Kraski i ich dopływom, dolinom bezimiennych cieków, rowom melioracyjnym, oczkom wodnym, terenom podmokłym zagłębieniom terenowy stanowiącym niejednokrotnie nieużytki, jak np. w Franciszkowie, Machcinie i w Dąbrowie Dużej.
- zadrzewienia śródpolne – występują w formie rozproszonej, często także wzdłuż granic pól w obrębie terenów rolnych. Poza funkcjami hydrologicznymi i estetycznymi podnoszą walory estetyczne krajobrazu.
- zadrzewienia pozostałe – jak zieleń urządzona, tereny cmentarzy w Chynowie, Drwalewie i Pieczyskach, tereny starych założeń ogrodowych w Drwalewie, Żyrowie i Budziszynie, a także zieleń towarzysząca obiektom usługowym takim, jak: przychodnie, szkoły itp.

Na terenie gminy występują także zespoły roślinności szuwarowo-torfowej. Występują one głównie w naturalnych warunkach gruntowo-wodnych, czyli na terenach z zagłębieniami o nieprzepuszczalnym dnie, które nie zostały odwodnione w wyniku przeprowadzonej melioracji. Ich powierzchnia wynosi ok. 90 ha, a w ewidencji gruntów traktowane są jako nieużytki. Ekosystemy szuwarowo-torfowiskowe występują głównie na podmokłych terenach Franciszkowi, Machcina, Dąbrowy Dużej, Watraszewa, w dolinie rzeki Czarnej, sąsiedztwie także w sąsiedztwie stawów w Żelaznej i Budziszynie.

Zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe z zadrzewieniami i zakrzywieniami zajmują około 2310 ha, co stanowi 16,8% powierzchni gminy. Występują one głównie w sąsiedztwie rzek i cieków wodnych, wzdłuż kanałów i rowów melioracyjnych, a także

w licznych zagłębieniach o płytkim zaleganiu wód gruntowych. Zbiorowiska te są istotne ze względów ekologicznych, hydrologicznych krajobrazowych.

Ze względu na mały obszar terenów leśnych w gminie, niewiele jest również dzikich gatunków zwierząt występujących na jej obszarze. W okolicy Watraszewa, znajduje się miejsce gnieźdzenia i żerowania wielu gatunków ptaków wodno-błotnych. Jest ono zlokalizowane w otoczeniu oczka wodnego porośniętym roślinnością szuwarowo-torfowiskową. Teren ten wskazany jest do objęcia ochroną prawną jako użytek ekologiczny.

Do istotnych zagrożeń dla prawidłowego funkcjonowania ekosystemów leśnych na terenie gminy należy niski stopień lesistości terenu.

Zagrożeniem dla roślinności jest niekontrolowana wycinka drzew. W związku z dopłatami do gruntów rolnych istnieje zagrożenie wycinania zadrzewień śródpolnych, w celu zwiększenia powierzchni wykorzystywanych rolniczo. Niekontrolowana wycinka drzew może być związana również z rozwojem urbanistycznym gminy. Niepokój mogą budzić wycinki pojedynczo rosnących drzew, znajdujących się w sąsiedztwie nowo budowanych lub już istniejących obiektów. Z faktem pojawienia się ludzi na nowych terenach wiążą się także dwa współwystępujące procesy. Pierwszy to zanik roślinności ruderalnej, drugi to pojawienie się w jej miejsce nowych tzw. ozdobnych gatunków.

W stosunku do zwartych powierzchni leśnych istotne jest zagrożenie związane z zanieczyszczeniem środowiska, które to sprzyja występowaniu szkodników i chorób, szczególnie w lasach jednogatunkowych. Ponadto zagrożeniem jest niewystarczająca pielęgnacja drzewostanu, zbyt mała ilość cięć sanitarnych oraz zamieranie drzew zaatakowanych przez szkodniki. W okresach niskiej wilgotności w lasach występuje bardzo duże zagrożenie pożarowe. Liczne "dzikie" wysypiska śmieci stanowią poważne zagrożenie pożarowe. Istotna jest również niekontrolowana wycinka lasu. Obserwuje się nielegalny i rabunkowy wyrąb drzew, nie zawsze uzupełniony nowymi nasadzeniami.

Zagrożeniem dla środowiska są również zmiany stosunków wodnych, głównie na skutek zabiegów melioracyjnych (co powoduje obniżenie poziomu wód), lub zabudowa cieków wodnych (co może powodować podtopienia).

Dla prawidłowego rozwoju zbiorowisk roślinnych i zwierzęcych, zagrożeniem jest istnienie ciągów komunikacyjnych – linii kolejowych i drogi krajowej – które stanowią barierę ekologiczną dla funkcjonujących tu ciągów ekologicznych. Ciągi

komunikacyjne są także zagrożeniem dla zwierząt. Utrudniają one swobodną migrację wzdłuż ciągów ekologicznych.

Innym problemem dla świata zwierząt jest pojawienie się w ostatnich latach zdziczałych zwierząt domowych, które mogą być poważnym zagrożeniem dla naturalnej populacji dzikich zwierząt.

Zarówno dla świata zwierząt i roślin dużym zagrożeniem jest wypalanie traw, jakie często stosują rolnicy dla uzyskania nawozu/popiołu dla użyźniania gleb.

Pewnym zagrożeniem, które szczególnie w ostatnich latach uległo wzmożeniu się jest także kłusownictwo. Brak jest jednak szczegółowych informacji na ten temat.

14.2.9 Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatycznej Wosia A. (1999), rejon gminy Chynów leży w północnej części regionu wschodniomałopolskiego (R-XXI) i od północy graniczy z regionem środkowomazowieckim (R-XVIII). Jest obszarem o małej zmienności częstości występowania poszczególnych typów pogody i mało wyraźnych granicach pomiędzy sąsiadującymi regionami, co świadczy o znacznym podobieństwie stosunków klimatycznych tego regionu do występujących w regionach sąsiadujących. W regionie tym występuje stosunkowo mała liczba dni z pogodą umiarkowanie ciepłą, których średnio w roku jest 122. Wśród nich 64 cechuje brak opadu, a około 58 jest deszczowych. Wśród dni umiarkowanie ciepłych w tym regionie mało jest z dużym zachmurzeniem. Dni takich jest w roku mniej niż 40. Stosunkowo liczniej natomiast pojawiają się dni z pogodą przymrozkową, których jest ok. 77, oraz pogoda mroźna 42 dni. W regionie tym jest 42 dni słoneczne, zaś średnia roczna suma godzin usłonecznienia waha się pomiędzy 1600-1650. Natomiast dni z dużym zachmurzeniem jest prawie 121, a z opadem prawie 166.

Z badań na przestrzeni trzydziestu lat (1971-2000) (Lorens H., 2005) wynika, iż średnie roczne ciśnienie powietrza dla gminy wynosi od 1015 do 1116 hPa. Dominującym kierunkiem wiatru, jest wiatr zachodni. Jest to obszar o niskich opadach wynoszących 500-550 mm w ciągu roku. Największe opady występują w miesiącach czerwcu i lipcu (70-75 mm miesięcznie), najniższe w lutym (20-25 mm miesięcznie). Wysokość pokrywy śnieżnej w sezonie waha się od 6 do 8 cm i utrzymuje się średnio przez 50-60 dni.

Na omawianym terenie termiczne pory roku rozpoczynają się i trwają zazwyczaj w wyznaczonych przedziałach:

Tabela 13. Termiczne pory roku: daty rozpoczęcia i czas trwania (wg. Lorenc H).

Termiczna pora roku	Dobowe przedziały temperatur	Średnia data początku	Średni czas trwania w dniach
Przedwiośnie	$0^{\circ}\text{C} \leq T < 5^{\circ}\text{C}$	25 II – 1 III	30 - 35
Wiosna	$5^{\circ}\text{C} \leq T < 10^{\circ}\text{C}$	25 – 30 III	< 30
Przedlecie	$10^{\circ}\text{C} \leq T < 15^{\circ}\text{C}$	25 – 30 IV	35
Lato	$T \geq 15^{\circ}\text{C}$	30 V – 5 VI	90 - 100
Polecie	$10^{\circ}\text{C} \leq T < 15^{\circ}\text{C}$	30 VIII – 5 IX	35
Jesień	$5^{\circ}\text{C} \leq T < 10^{\circ}\text{C}$	30 IX – 5 X	< 30
Przedzime	$0^{\circ}\text{C} \leq T < 5^{\circ}\text{C}$	30 X – 5 XI	35 - 40
Zima	$T < 0^{\circ}\text{C}$	10 – 15 XII	80 - 90

Lokalne warunki fizjograficzne modyfikują przedstawione powyżej warunki klimatyczne. Korzystne warunki termiczne posiadają obszary wyniesione, dobrze przewietrzane, o zwierciadle wód gruntowych zalegających głębiej niż 2m pod poziomem terenu. Należą do nich tereny zbudowane z piasków lub z piasków zalegających na glinie występujące w południowo-wschodniej części gminy (Watraszew, Mąkosin, Wygodne) i południowo-zachodniej części (Żyrów, Wola Kukalska).

Bardzo korzystne warunki termiczne występują na krawędziach dolin i zboczach o nachyleniu od 5 do 10% i na wałach, i pagórkach wydmych o nachyleniu $> 10\%$ w północnej części gminy o ekspozycji południowej, wschodniej i zachodniej.

Niekorzystne warunki termiczne posiadają tereny o płytko zalegających wodach gruntowych w okolicach rzecznych i wokół zagłębień. Inwersję termiczną, czyli spływ chłodnego powietrza z terenów wyżej położonych, a także zwiększone amplitudy dobowe w lecie, obserwuje się w dolinach Kraski i Czarnej oraz obniżeniach, których geneza związana jest z wytapianiem się martwego lodu. W miejscach tych obserwuje się także dłuższe utrzymywanie się mgły. Niekorzystne warunki klimatyczne panują również w dolinach i na zboczach o nachyleniu 5-10%, a także powyżej 10%, w północno-wschodniej części gminy w dolinie bezimiennego dopływu Wisły. Takie jego nachylenie powoduje skrócenie i osłabienie nasłonecznienia.

Na terenie gminy Chynów warunki klimatyczne na ogół są korzystne. Jest to obszar o znacznych powierzchniach wysoczyznowych, zbudowanych z utworów przepuszczalnych w związku z tym dość ciepły i dość długim okresie wegetacyjnym. Takie warunki sprzyjają klimatyczne sprzyjają rozwojowi rolnictwa i osadnictwa.

14.2.10 Warunki arosanitarne

W 2017r. na terenie woj. mazowieckiego dokonano analizy wielkości stężeń poszczególnych zanieczyszczeń powietrza. Ocenę wykonano według kryteriów dotyczących ochrony zdrowia w 4 strefach województwa (aglomeracja warszawska, miasto Radom, miasto Płock, strefa mazowiecka) dla 12 substancji:

- dwutlenku siarki - SO₂,
- dwutlenku azotu - NO₂,
- tlenku węgla - CO,
- benzenu - C₆H₆,
- pyłu zawieszonego PM₁₀,
- pyłu zawieszonego PM_{2,5},
- ołowiu w pyle – Pb (PM₁₀),
- arsenu w pyle – As (PM₁₀),
- kadmu w pyle – Cd (PM₁₀),
- niklu w pyle – Ni (PM₁₀),
- benzo(a)pirenu w pyle - B(a)P(PM₁₀),
- ozonu - O₃,

oraz kryteriów określonych w celu ochrony roślin w 1 strefie (mazowieckiej) dla 3 substancji:

- dwutlenku siarki - SO₂,
- tlenków azotu - NO_x,
- ozonu - O₃ określonego współczynnikiem AOT₄₀.

Podstawą klasyfikacji stref w rocznej ocenie jakości powietrza są wartości poziomów: dopuszczalnego, docelowego i celu długoterminowego, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu.

W wyniku klasyfikacji, w zależności od analizy stężeń w danej strefie wydzielono następujące klasy stref: A, B i C. W klasie A stężenia zanieczyszczeń nie przekraczają poziomów dopuszczalnych i poziomów docelowych. W klasie B stężenia zanieczyszczeń na terenie stref przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji. Natomiast w klasie C zostały przekroczone oba poziomy.

Na podstawie danych zawartych w rocznej ocenie jakości powietrza w województwie mazowieckim – Raport za rok 2017 (WIOŚ, 2018), stężenia normowanych zanieczyszczeń gazowych (SO₂, CO, NO₂, benzen, ołów w pyłe PM₁₀, arsen, kadm, nikiel w pyłe PM₁₀) dla strefy mazowieckiej, w której zawiera się gmina Chynów, były niskie i znalazły się w klasie A. Z kolei na stanowiskach pomiarowych monitorujących poziom stężeń pyłu PM₁₀ norma dobową związaną z przekroczeniem poziomu dopuszczalnego została przekroczona. Dlatego strefa mazowiecka uzyskała pod tym względem klasę C. W ocenie zbadano również stężenie pyłu PM_{2.5}. Stężenia PM_{2.5} sprawdzane były w dwóch kategoriach – dotrzymania poziomu dopuszczalnego faza I i faza II. Tylko na 4 stanowiskach został przekroczony poziom dopuszczalny faza I (25 µg/m³) w trzech strefach (aglomeracja warszawska, m. Radom i strefa mazowiecka). Na wszystkich 14 stanowiskach został przekroczony poziom dopuszczalny faza II (20 µg/m³). Przy klasyfikacji stref wykorzystano również przestrzenne rozkłady stężeń pyłu PM_{2.5} uzyskane w wyniku modelowania. We wszystkich strefach nastąpiło przekroczenie poziomu dopuszczalnego faza II, dlatego otrzymują klasę C1. Natomiast w trzech (aglomeracja warszawska, m. Radom i strefa mazowiecka) pomiary wykazały przekroczenia poziomu dopuszczalnego faza I, dlatego otrzymują klasę C. Strefa mazowiecka uzyskała również klasę C według kryterium ochrony zdrowia z powodu przekroczenia poziomu docelowego dla benzo/a/pirenu. Zanieczyszczenie benzo/a/pirenem najwyższe jest na terenach, gdzie emisja niska z indywidualnego ogrzewania budynków jest dominująca. W sezonie grzewczym wielkości stężeń benzo/a/pirenem były bardzo wysokie, natomiast w okresie letnim znacznie niższe.

Na terenie gminy Chynów nie jest prowadzona stała kontrola zanieczyszczeń powietrza. Najbliższe punkty stałego monitoringu Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej, gdzie prowadzone są badania pod względem zawartości pyłów, znajdują się w Grójcu i Warce. Ponadto w sąsiedniej gminie Belsk Duży zlokalizowana jest automatyczna stacja PAN-u, gdzie wykonuje się ciągłe pomiary

zanieczyszczeń takich jak: dwutlenek siarki SO₂, tlenki azotu NO_x, tlenek węgla CO oraz ozon O₃.

Na terenie gminy Chynów prowadzone są sukcesywnie działania zmierzające do zwiększenia udziału biopaliw np. drewna i materiałów drewnopochodnych w spalaniu w celach grzewczych, co wpłynęłoby na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do powietrza, zwłaszcza CO i SO₂. Głównie źródło ich wysokich stężeń w powietrzu stanowią małe, lokalne kotłownie, nie posiadające urządzeń odpylających (filtrów), nadal opalane węglem kamiennym. Pomimo sukcesywnego spadku stężeń wartości NO_x, problem, związany z negatywnym oddziaływaniem intensywnego ruchu samochodowego na stan powietrza atmosferycznego, nadal pozostaje nierozwiązany. Zanieczyszczenia związane z komunikacją drogową dotyczą głównie większych miejscowości w gminie, a także miejscowości położonych w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu.

14.2.11 Tereny cenne przyrodniczo

Gmina Chynów jest w niewielkim stopniu atrakcyjna pod względem obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych czy unikalnej przyrodzie objętej różnymi formami ochrony prawnej. Na uwagę zasługują występujące w gminie pomniki przyrody ożywionej i nieożywionej tj.:

- 170-letnie dęby szypułkowe (2 szt.) znajdujące się w zabytkowym parku w Budziszynie,
- 220-letni dąb szypułkowy w miejscowości Edwardów oraz □ gład narzutowy – gnejsz szary w Pieczyskach.

Tereny cenne przyrodniczo w obrębie gminy Chynów budują system przyrodniczy mający znaczenie regionalne (ponadlokalne) i lokalne. Rangę ponadlokalną posiadają ciągi korytarzowe rzek: Czarnej przepływającej z południa na północ przez środkową część gminy i Kraski (dopływ rzeki Jeziorki) przepływającej kilkukilometrowym odcinkiem zachodniej granicy gminy. Korytarze te łączą poza granicami gminy Chynów elementy systemu o znaczeniu międzynarodowym: obszar węzłowy Puszczy Pilickiej (system rzeki Pilicy), na południu z obszarem węzłowym Doliny Środkowej Wisły (m. in. obszar wodno-błotny) poprzez Obszar Krajobrazu Chronionego "Dolina rzeki Jeziorki", Chojnowski Park Krajobrazowy i Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Korytarz rzeki Czarnej wykazuje wyraźną asymetrię

związaną z "podchodzeniem" kompleksów sadów od wschodu - prawie do koryta rzeki. Zawężenie to wzmocnione jest zabudową. Czynniki te powodują zmniejszenie drożności korytarza i ograniczenie jego funkcji klimatyczno-sanitarnej. Ponadto, na długim odcinku korytarzem biegnie droga tranzytowa. Wysokie natężenie ruchu związane z udziałem dużych samochodów ciężarowych w ponad 50% powoduje silne zanieczyszczenie spalinami - sąsiedztwa trasy, w tym wspomnianego korytarza ekologicznego.

Lokalne znaczenie posiadają obszary węzłowe położone w zachodniej części gminy (rozległe obniżenia powytopiskowe wciągnięte we współczesną sieć rzeczną z ekosystemami łąkowo-pastwiskowymi, drobne powierzchnie leśne, sporadycznie pagórki kemowe) i wschodniej (znaczne zróżnicowanie geomorfologiczne i krajobrazowe: wydmy, wzniesienia kemowe, zagłębienia różnego pochodzenia, ekosystemy leśne, łąkowo-pastwiskowe).

W rejonie Watraszewa znajduje się oczko wodne wraz z roślinnością szuwarowo-torfowiskową usytuowane w zglębieniu powstałym w wyniku topnienia stagnującego lądolodu. Teren jest miejscem gnieźdzenia się i żerowania wielu gatunków ptaków wodno-błotnych. Wskazany jest do objęcia ochroną prawną jako użytek ekologiczny.

14.2.12 Hałas

Na terenie gminy Chynów uciążliwości hałasowe mają charakter lokalny. Rolniczy charakter gminy sprawia, iż największy problem stanowi obecnie nadmierny hałas w otoczeniu szlaków komunikacyjnych, szczególnie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Najbardziej uciążliwym źródłem hałasu na obszarze gminy jest komunikacja drogowa. Problem ten dotyczy przede wszystkim miejscowości usytuowanych w pobliżu dróg, szczególnie o dużym natężeniu ruchu – głównie drogi krajowej nr 50 relacji Grójec-Mińsk Mazowiecki.

Hałas drogowy jest zjawiskiem o tendencjach wzrostowych, uzależnionym od takich czynników jak: wskaźnik presji motoryzacji, gęstość sieci dróg i odległość terenów stale zamieszkiwanych od dróg o dużym natężeniu. Środki transportu są ruchomymi źródłami hałasu decydującymi o parametrach klimatu akustycznego przede wszystkim na terenach zurbanizowanych. Z uwagi na wzrastającą liczbę pojazdów i zwiększające się natężenie ich ruchu można przyjąć, że na terenie gminy

utrzymywać się będzie tendencja wzrostowa natężenia hałasu związanego z ruchem kołowym. Należy jednak podkreślić, że wzrost natężenia hałasu nie jest wprost proporcjonalny do wzrostu natężenia ruchu samochodowego i rośnie wolniej. Wynika to głównie z poprawy jakości użytkowanych samochodów.

Głównym problemem jest nadal brak inwentaryzacji obszarów, na których występują przekroczenia wartości normatywnych hałasu w środowisku, a w szczególności obszarów, na których przekroczone są wartości progowe hałasu w środowisku.

Źródłem hałasu jest także linia kolejowa PKP Warszawa-Radom. W bezpośrednim sąsiedztwie tej trasy występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

14.2.13 Promieniowanie elektromagnetyczne

Na terenie gminy Chynów znajduje się linia wysokiego napięcia – 220kV oraz dość gęsta sieć napowietrznych linii energetycznych o średnim i niskim napięciu. Linie wysokiego napięcia towarzyszą także linii kolejowej. Linie energetyczne wysokiego napięcia stwarzają zagrożenia dotyczące klimatu akustycznego, wydają one charakterystyczne „buczenie”, które jest potęgowane podczas dni z pogodą deszczową. Ponadto urządzenia energetyczne są źródłem promieniowania niejonizującego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w Polsce powyżej napięcia 220kV istnieje zagrożenie natężeniem pola elektrycznego. Istnieją także badania potwierdzające niekorzystne oddziaływanie takich linii na organizmy żywe a szczególnie ptaki. W wyniku eksploatacji linii elektroenergetycznych degradacji ulega wiele siedlisk ptaków.

Źródłem promieniowania niejonizującego są także stacje bazowe telefonii komórkowej GSM. Na terenie gminy Chynów stwierdzono występowanie takich masztów. Ich oddziaływanie ogranicza się jednak tylko do bezpośredniej strefy przy wysoko zainstalowanych urządzeniach, których jakość oddziaływania winna być każdorazowo badana.

14.3 ANALIZA SPOŁECZNA

14.3.1 Liczba ludności i jej zmiany

Gmina Chynów należy do obszarów średnio zaludnionych na tle powiatu grójeckiego. Wskaźnik gęstości zaludnienia kształtuje się nieznacznie poniżej przypadającej na gminy powiatu i od roku 2014 wynosił 73 osób/km² (średnia dla powiatu grójeckiego to 78 osoby/km²).

Gęstość zaludnienia w gminie (73 osób/km²) jest zdecydowanie niższa od średniej dla województwa mazowieckiego (150,6 osób/km²) i od średniej krajowej wynoszącej 123 osoby/km². Analizując gęstość zaludnienia w gminie na przestrzeni ostatnich 10 lat obserwujemy nieznaczny wzrost. Tendencja ta praktycznie nie uległa zmianie.

Tabela 14. Gęstość zaludnienia w os./km²

Rok		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gęstość zaludnienia Ludność na 1km ² (w gm. Chynów)	osoba	71	71	72	72	72	73	73	73	73	73	73
Gęstość zaludnienia Ludność na 1km ² (w pow. grójeckim)		76	78	78	78	78	78	78	78	78	78	78

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Według danych GUS na dzień 31.12.2018 r. gminę zamieszkiwało 9858 mieszkańców.

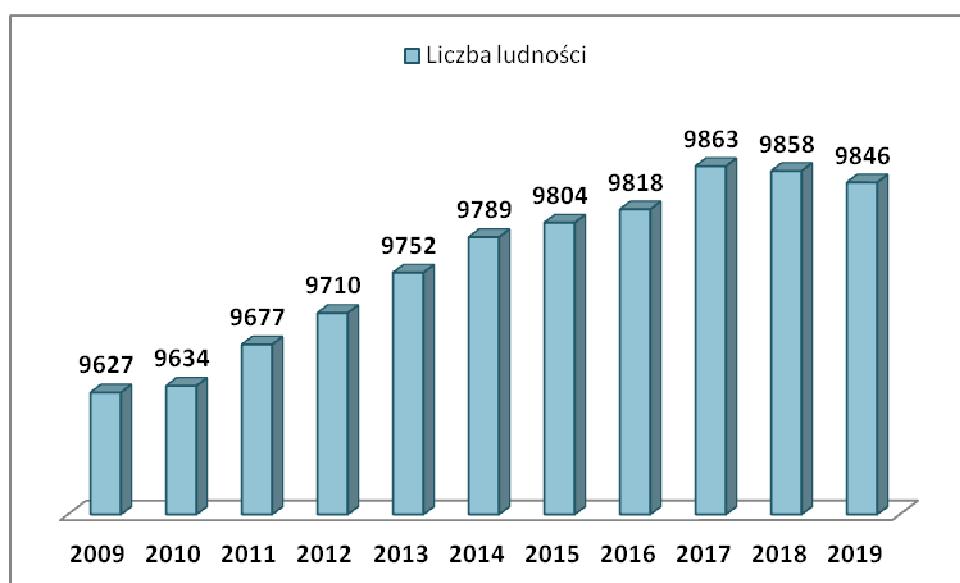
W gminie obserwuje się zjawisko zwiększania się liczby mieszkańców. W ciągu ostatnich 10 lat (lata 2009-2018) liczba ludności gminy zwiększyła się o 231 osób.

Tabela 15. Liczba ludności w latach 2009-2019

Rok		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba ludność;	osoba	9 627	9 634	9 677	9 710	9 752	9 789	9 804	9 818	9 863	9 858	9846
mężczyźni		4 892	4 841	4 865	4 879	4 898	4 928	4 947	4 941	4 968	4 967	4955
kobiety		4 735	4 793	4 812	4 831	4 854	4 861	4 857	4 877	4 895	4 891	4891

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Wykres 16. Liczba ludności w gminie Chynów.



Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Powyższy wzrost liczby mieszkańców obszaru gminy związany jest z procesem urbanizacji. Przewiduje się, że trend ten będzie kontynuowany. Ponadto, bliskość ośrodka aglomeracji Warszawskiej i postępujący w nim proces suburbanizacji sprawia, iż spowodowane to w głównej mierze będzie dodatnim saldem migracji i dodatnim przyrostem naturalnym.

Analizując strukturę wieku mieszkańców pod kątem wieku produkcyjnego i nieprodukcyjnego, okazuje się, że w wieku produkcyjnym w 2018 r. było w gminie Chynów 61,3% ogólnej liczby mieszkańców, zaś w wieku przedprodukcyjnym 20,1% i poprodukcyjnym 18,7% mieszkańców. Dla porównania w 2010 r. udział grupy

przedprodukcyjnej był wyższy i wynosił 20,7%, grupy produkcyjnej 63,6% i grupy w wieku poprodukcyjnym 15,6%.

Tabela 16. Struktura wiekowa ludności na obszarze gminy Chynów w latach 2010-2019

Rok		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ludność w wieku przedprodukcyjnym		595	617	600	589	609	620	638	684	696	660
mężczyźni		65	74	54	32	46	48	49	70	81	63
kobiety		30	43	46	55	63	72	89	14	15	97
Ludność w wieku produkcyjnym		536	540	579	582	543	496	421	373	321	284
mężczyźni		516	524	553	575	571	579	546	523	494	467
kobiety		020	016	026	007	972	917	875	850	827	817
Ludność w wieku poprodukcyjnym		503	520	531	583	637	688	759	806	841	902
mężczyźni	osoba	60	67	72	91	11	20	46	75	92	25
kobiety		043	053	059	092	126	168	213	231	249	277

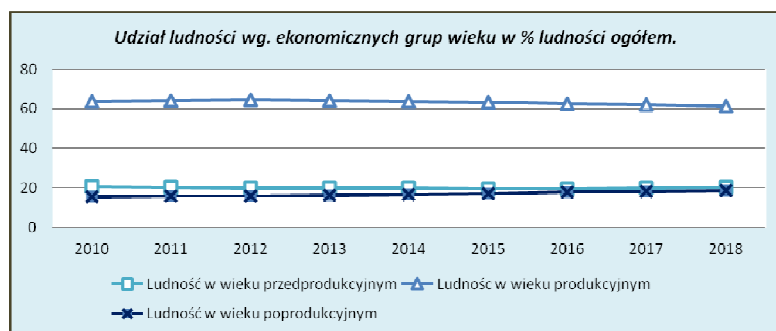
Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Tabela 17. Udział ludności wg. ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem.

Rok		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ludność w wieku przedprodukcyjnym	osoba	20,7	20,2	19,8	19,7	19,7	19,6	19,5	19,8	20,1	20
Ludność w wieku produkcyjnym		63,6	64,1	64,4	64,1	63,6	63,1	62,6	61,9	61,3	60,6
Ludność w wieku poprodukcyjnym		15,6	15,7	15,8	16,2	16,7	17,2	17,9	18,3	18,7	19,3

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Wykres 7. Ludność wg. ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem.



Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Liczba ludności w gminie w odniesieniu do czynników demograficznych utrzymuje się w praktyce na jednakowym poziomie. Obecnie następuje spadek liczby ludności w wieku produkcyjnym. Wzrasta jednak liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Oznacza to powolny wzrost średniego wieku mieszkańców gminy.

Tabela 18. Ruch naturalny i migracje ludności w gminie Chynów.

Rok	Urodzenia żywe	Zgony ogółem	Przyrost naturalny
2016	102	103	-1
2017	126	122	4
2018	116	119	-3

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Czynnikiem wpływającym na sytuację demograficzną gminy Chynów jest przyrost naturalny, który jest różnicą pomiędzy ilością urodzeń żywych i ilością zgonów. Jak wynika z przedstawionej tabeli powyżej, przyrost naturalny jest zmienny. Waha się od wartości dodatniej w 2017r do wartości ujemnej w 2018r. Analizując ostatnie trzy lata łączny przyrost naturalny jest na poziomie zerowym.

Tabela 19. Migracje wewnętrzne na pobyt stały w gminie Chynów.

Migracje wewnętrzne na pobyt stały			
Rok	Napływ	Odływ	Saldo migracji
2016	82	74	8
2017	123	72	51
2018	75	97	-22

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Istotnym czynnikiem, który ma wpływ na liczbę ludności zamieszkującej gminę mają migracje ludności. W ostatnich latach można zaobserwować znaczne wahania wskaźnika migracji.

W przypadku gminy Chynów w 2018r odnotowano znaczny spadek liczby osób meldujących się na stałe w gminie.

14.3.2 Warunki mieszkaniowe

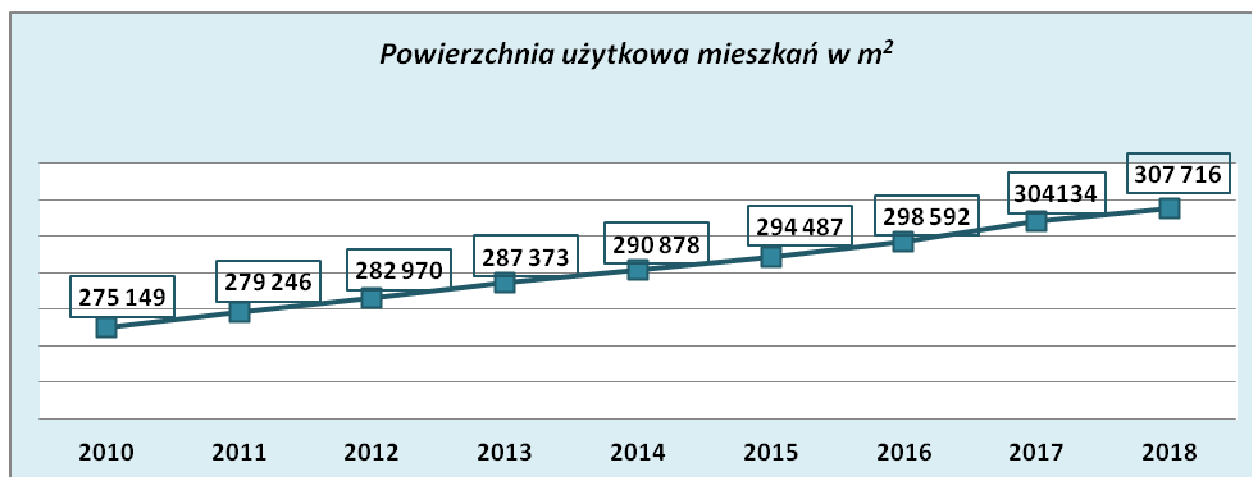
Zasoby mieszkaniowe gminy Chynów, według banku danych lokalnych GUS w 2017 r. obejmowały łącznie 3607 mieszkania z 13 754 izbami. Własność osób fizycznych stanowi większość mieszkań, gmina dysponowała w 2016 r. 60 mieszkaniami znajdującymi się w zasobach komunalnych. Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu dla gminy Chynów wynosi 3,79 natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 83,7 m² i jest o 2,9 m² większa niż w 2010 r.

Tabela 20. Zasoby mieszkaniowe w gminie Chynów w latach 2008-2019.

Rok	Budynki mieszkalne w gminie	Mieszkania ogółem	Izby ogółem	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie
2008	2706	3111	11145	240033	77,2	3,08
2009	2740	3147	11344	245424	78,0	3,06
2010	2786	3404	12600	275 149	80,8	2,83
2011	2952	3432	12771	279 246	81,4	2,82
2012	2979	3459	12928	282 970	81,8	2,81
2013	3006	3487	13085	287 373	82,4	2,80
2014	3026	3512	13232	290 878	82,8	2,79
2015	3047	3539	13383	294 487	83,2	2,77
2016	3068	3568	13538	298 592	83,7	2,75
2017	3105	3607	13754	304134	84,3	2,73
2018	3129	3635	13904	307716	84,7	2,71
2019	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych	Brak danych

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Wykres 8. Wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Chynów w latach 2010 - 2018 (wartości podane w m²)



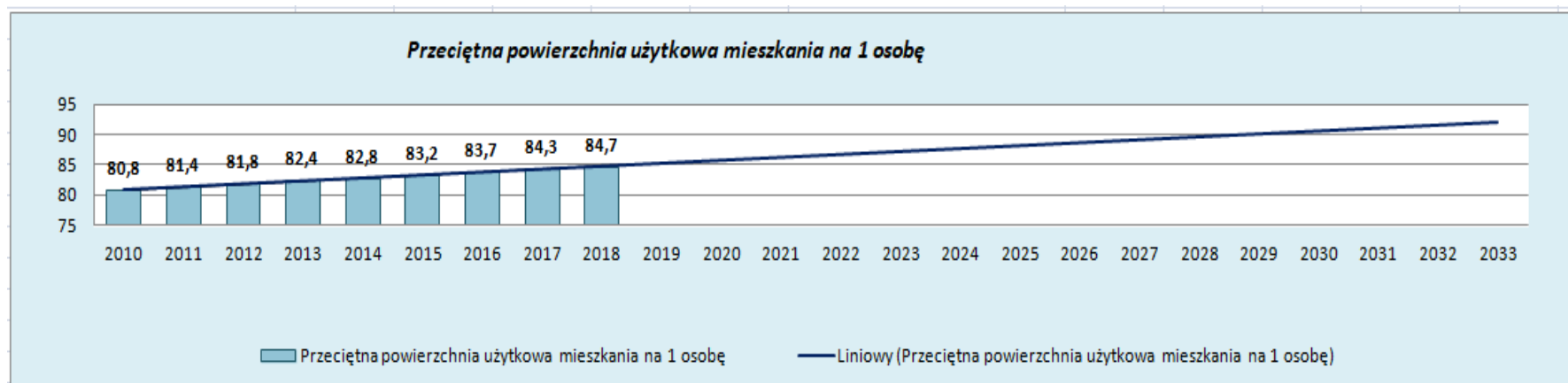
Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Na podstawie analizy zmian cech ilościowych zasobów mieszkaniowych w ostatnim dziesięcioleciu, prognozuje się dalszy przyrost liczby mieszkań, a także wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań w założonej 30 letniej perspektywie planistycznej (o około 45% w stosunku do roku 2018). Związane jest to przede wszystkim z bogaceniem się społeczeństwa i potrzebą poprawy warunków zamieszkania mieszkańców gminy. Istotna jest też zmiana wzorów życia rodzinnego – dotyczy ona problematyki zaniku domów wielopokoleniowych (obejmujących trzy lub więcej pokoleń), jako formy zamieszkania dla rodzin. Obecna przemiana modelu rodziny, w której dzieci opuszczają dom, zostawiając rodziców na dużej powierzchni mieszkania, przyczynia się do wzrostu wymienionych w powyższej tabeli cech.

Do innych czynników wpływających na powyższy stan możemy zaliczyć: starzenie się społeczeństwa, samotność starszych ludzi, migracje młodych ludzi, większa liczba rodziców samotnie wychowujących dzieci, wzrost liczby tzw. „Singli”, pary bezdzietne.

Powyższe czynniki, w zdecydowanie większym stopniu, wpływają na wzrost wartości wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę. Prognozuje się, wzrost jego wartości o około 20% w stosunku do roku 2016.

Wykres 9. Wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w gminie Chynów w latach 2010-2018 z prezentacją linii trendu na najbliższe lata (wartości podane w m²).



Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Jak widać na wykresie powyżej wartość wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na jedną osobę w okresie 9 lat wzrosła z 80,8 do 84,7 m² – czyli o 4,6%. Dla potrzeb analizy zakłada się utrzymanie tego trendu oraz że w 15-letniej perspektywie planistycznej wartość ta wzrośnie do 94 m² (w stosunku do roku 2017 r. o 9,9%).

14.4 PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Celem opracowania jest przedstawienie spodziewanych procesów demograficznych, mających wpływ na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne gminy. Wiedza taka jest niezbędna szczególnie w związku z szacowaniem realnych potrzeb inwestycyjnych na grunty różnego typu, w tym pod budownictwo mieszkaniowe. Bezpośrednim powodem wykonania opracowania jest nowelizacja obowiązującej Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., w której proponuje się zwiększenie kontroli nad gospodarowaniem terenami inwestycyjnymi w celu ograniczania rozpraszania zabudowy i chaotycznej urbanizacji.

Przedmiotem analiz jest prognoza demograficzna dla Gminy wiejskiej Chynów.

Zgodnie z art. 10 ust.1 pkt7 formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę sporządza się prognozy demograficzne.

Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obarczone dużą niepewnością.

Województwo mazowieckie należy do tzw. województw „napływowych” tzn. takich, dla których liczba mieszkańców będzie systematycznie rosła. Również gminę Chynów wyróżnia sukcesywny przyrost liczby mieszkańców. Opracowania statystyczne GUS dotyczące prognozy liczby ludności na terenie powiatu grójeckiego zakładają ujemny charakter zmian demograficznych jako wynik przede wszystkim spadku wartości ruchu migracyjnego ludności na pobyt stały oraz zróżnicowanych wskaźników przyrostu naturalnego.

Do sporządzenia prognozy wykorzystano dane pozyskane z GUS oraz dane pozyskane z urzędu gminy.

Główny Urząd Statystyczny sporządził prognozy demograficzne dotyczące kraju, województwa i powiatów jako całości oraz prognozy demograficzne dotyczące miast o wielkości powyżej 100 tys. mieszkańców i miast na prawach powiatu.

Zgodnie z prognozą demograficzną opracowaną w 2014 roku przez Główny Urząd Statystyczny liczba Polaków będzie się zmniejszać. Między 2017, a 2030 rokiem spadnie z 38 mln do 37 mln. Szacuje się, że ubędzie ok. 1 mln mieszkańców miast, natomiast na obszarach wiejskich przybędzie ponad 200 tys. mieszkańców.

W województwie mazowieckim prognozuje się wzrost liczby ludności. Ogółem w 2035 roku liczba mieszkańców wyniesie 4,3% więcej niż w 2010 roku.

Gmina Chynów jest gminą wiejską, dla której GUS nie wykonał prognozy demograficznej. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w trakcie sporządzania bilansu w przypadku gmin wiejskich i miejsko - wiejskich należy kierować się prognozą demograficzną GUS dla powiatu, a ewentualne odstępstwa od niej uzasadnić, przedstawiając argumenty wynikające z istotnych uwarunkowań i trendów rozwojowych gminy.

GUS informuje, że prognoza powiatowa jest spójna z obowiązującą od 1 października 2014 r. prognozą dla województw na lata 2014-2050.

Tabela 21. Prognozowana liczba ludności dla powiatu grójeckiego wg GUS

	Prognozowana liczba ludności dla powiatu grójeckiego wg. GUS											
Rok prognozy	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Liczba osób ogółem	98909	98977	99034	99086	99128	99161	99072	98512	97477	96101	94552	92912
- wieś	64141	64084	64023	63968	63915	63865	63559	63047	62237	61195	60034	58809

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, lipiec 2019.

Tabela 22. Liczba ludności powiatu grójeckiego wg GUS

Wyszczególnienie	Liczba ludności powiatu grójeckiego w latach 2014-2019					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Liczba osób ogółem	98670	98619	98559	98701	98451	98311

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, lipiec 2019.

Według opracowanej przez Główny Urząd Statystyczny „Prognozy dla powiatów i miast oraz podregionów na lata 2004-2050”, przyjmując rok bazowy 2015, w powiecie grójeckim prognozuje się spadek liczby mieszkańców z 98909 (rok 2015) do 92912 osób (rok 2050).

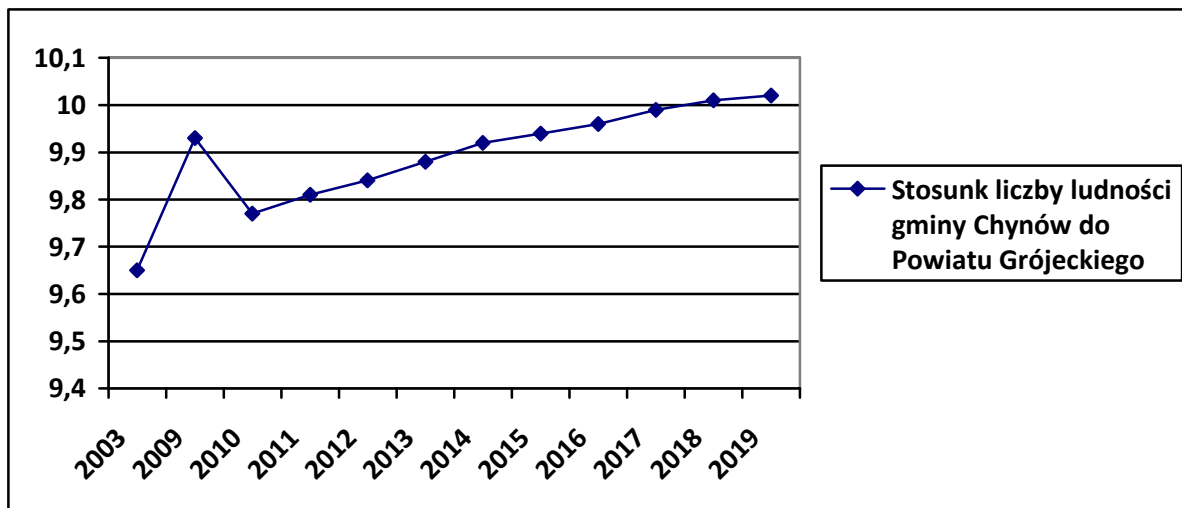
Analizując dane rzeczywistej liczby ludności w latach 2014 – 2019 dla powiatu grójeckiego zauważyć należy, że prognozowana liczba ludności w powiecie grójeckim dla danego okresu (badany okres ostatnich czterech lat) znacząco różni się do rzeczywistego stanu liczby ludności w powiecie.

Zauważyć należy natomiast, że w gminie Chynów liczba ludności systematycznie wzrasta.

Tabela 23. Liczba ludności w gminie Chynów w latach 2009-2019 i liczba ludności powiatu grójeckiego.

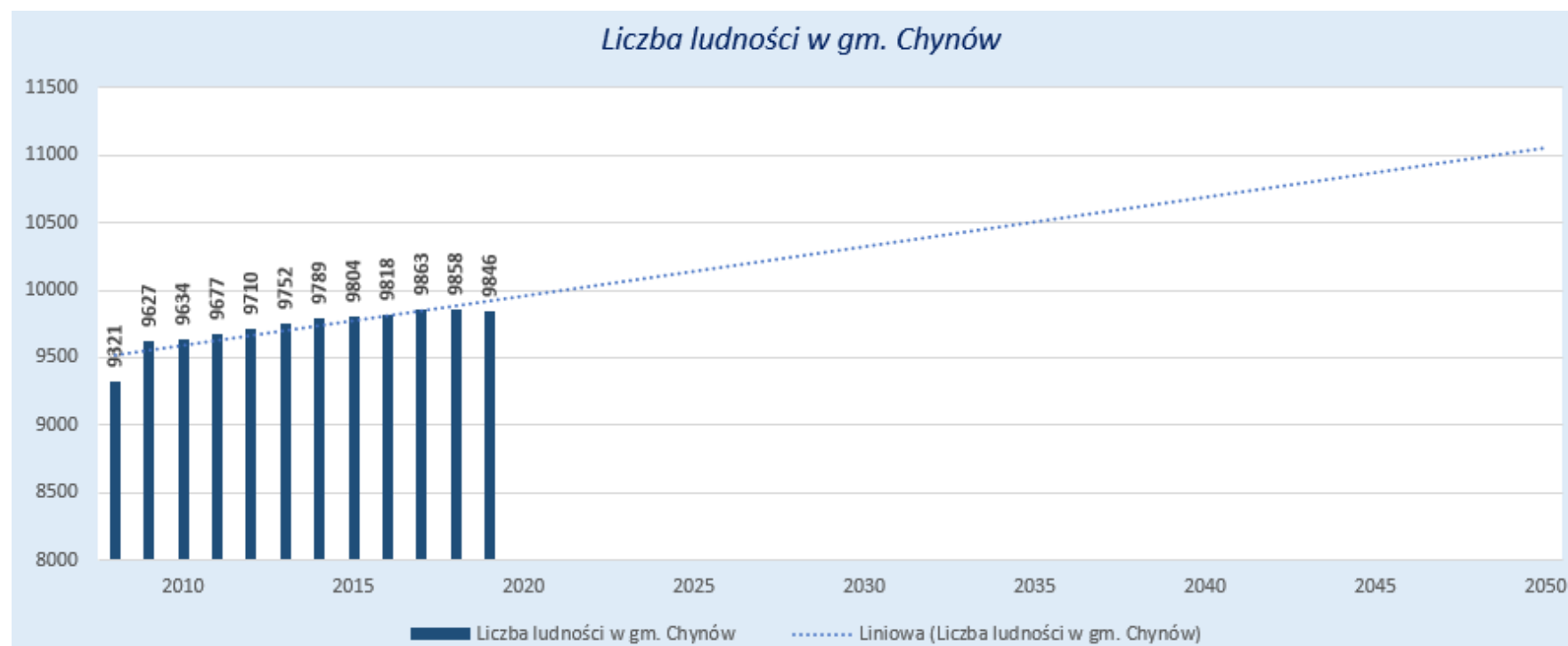
Rok	Gmina Chynów			Powiat grójecki		
	ogółem	kobiety	mężczyźni	ogółem	kobiety	mężczyźni
2003	9321	-	-	96617	-	-
2008	9573	-	-	96808	-	-
2009	9627	4735	4892	96957	49135	47822
2010	9634	4793	4841	98576	49960	48616
2011	9677	4812	4865	98599	50039	48560
2012	9710	4831	4879	98643	50015	48628
2013	9752	4854	4898	98709	50073	48636
2014	9789	4861	4928	98670	50076	48594
2015	9804	4857	4947	98619	50095	48524
2016	9818	4877	4941	98559	50095	48464
2017	9863	4895	4968	98701	50150	48551
2018	9858	4891	4967	98451	50060	48391
2019	9846	4891	4955	98311	50051	48260

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>



Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Wykres 10. Wzrost liczby ludności w gminie Chynów 2008-2019 z prezentacją linii trendu na najbliższe lata.



Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Biorąc pod uwagę dynamikę zmian liczby ludności opracowano prognozę zmian liczby ludności dla gminy Chynów uwzględniając dane do analizy demograficznej na podstawie danych GUS (interwały 5 letnie):

2004r. – 9573 mieszkańców gm. Chynów

2009r. – 9627 mieszkańców gm. Chynów

2014r. – 9789 mieszkańców gm. Chynów

2019r. – 9846 mieszkańców gm. Chynów

Ile ludności gminy przybyło średnio w roku?

2004r. – 2014r. = $9393-9789=396$ osób przybyło w ciągu 10 lat (2004r. – 2014r.).

2009r. – 2019r. = $9627-9846= 219$ osób przybyło w ciągu 10 lat (2009r. – 2019r.).

Średnio przybyło w ciągu 10 lat około 307 mieszkańców gminy Chynów.

Do analizy przyjmuje się, że średniorocznie w gminie Chynów przybywa 30,7 osób – zaokrąglono do 31 osób.

Tabela 24. Prognoza ludności gminy Chynów do 2050 roku (obliczenia własne – prognoza ma charakter szacunkowy).

Wyszczególnienie	Prognoza dla gm. Chynów								
	Obecnie	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Liczba osób ogółem wg. stanu istniejącego	9846	9877	10032	10187	10342	10497	10652	10807	

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Należy założyć, iż liczba ludności w gminie Chynów zwiększy się o ok. 9% i wyniesie o ok. 10807 osób w 2050r. co ma również pokrycie w założeniach ustawowych – ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dalszym rozwoju gminy należy uwzględnić wzrastającą liczbę osób w wieku poprodukcyjnym oraz zwiększającą się liczbę ludności w wieku przedprodukcyjnym. Wiąże się to przede wszystkim ze zwiększeniem usług związanych z opieką zdrowotną oraz przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu osób starszych i chorych, a także z odzwierciedleniem oddziaływania programu 500+. Zmienia się ponadto struktura dotycząca liczebności rodzin. Następuje przesunięcie w kierunku

modelu rodziny 2+1 oraz coraz rzadsze są rodziny wielopokoleniowe zamieszkujące w tym samym lokalu mieszkalnym.

Wobec powyższego należy prognozować optymistyczne tendencje dla liczby ludności gminy Chynów.

14.5 BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

14.5.1 Szacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W roku 2019 liczba mieszkańców gminy Chynów wynosiła 9846 osoby. Przy założeniu, iż przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w roku 2018 wynosiła średnio 84,7 m², można przyjąć, że średnia wielkość powierzchni użytkowej mieszkania odbiegała od średniej powierzchni użytkowej mieszkania dla Polski, która wynosi 74,2 m² (2018 rok). Średnia wielkość mieszkania w powiecie grójeckim wynosi 81,6 m² (2018m²). Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań oddawanych do użytkowania dla powiatu grójeckiego, zgodnie z danymi GUS wynosi powyżej 90,3 m² (2019 rok) i jest zdecydowanie mniejsza od średniej powierzchni użytkowej mieszkania w 2018r. – 107,7m².

Dla gminy Chynów wskaźniki te również znacząco się zmieniły z 130,4m² w roku 2015 do 140,1m² w roku 2019.

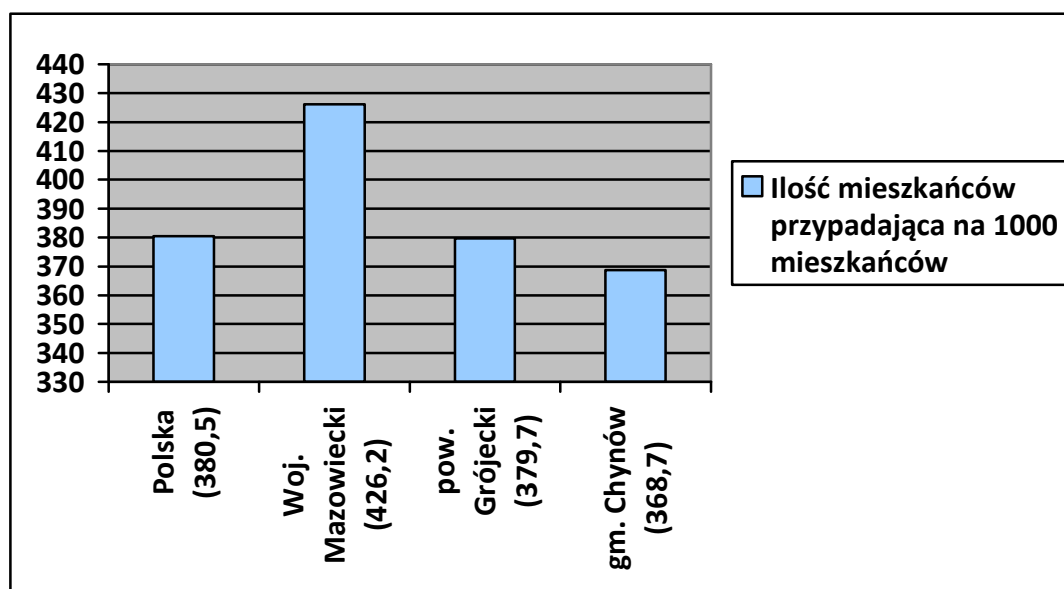
Różnica w wielkości średniej powierzchni użytkowej pomiędzy mieszkaniami już istniejącymi, a mieszkaniami budowanymi wynika ze zmiany standardów mieszkań oraz warunków materialnych mieszkańców.

Tabela 25. Porównanie wskaźników mieszkaniowych w 2018r.

	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Mieszkania na 1000 mieszkańców	Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna liczba osób na 1 izbę
	[m ²]	[m ²]	[-]	[-]	[-]	[-]
POLSKA	74,2	28,2	380,5	3,82	2,63	0,69
Województwo mazowieckie	72,3	30,8	426,2	3,62	2,35	0,65
powiat grójecki	81,6	31,0	379,7	3,78	2,63	0,70
gmina Chynów	84,7	31,2	368,7	3,83	2,71	0,71

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Wykres 11. Ilość mieszkań przypadająca na 1000 mieszkańców.



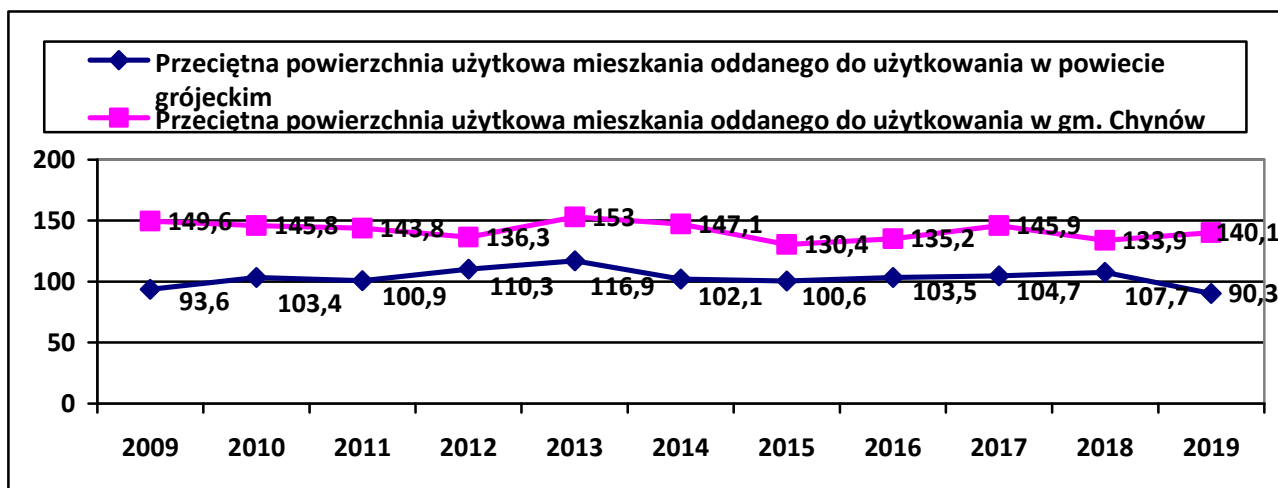
Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Należy jednak zaznaczyć, iż średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie – w Niemczech jest ona ok. 2 razy większa.

Według danych Eurostatu w Polsce, aż 41,2% osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29 miejsce.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych.

Wykres 12. Powierzchnia użytkowa mieszkania oddawanego do użytkowania w powiecie grójeckim z wyodrębnieniem gminy Chynów.



Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

W gminie Chynów jak wynika z danych GUS w roku 2018 ilość osób przypadających na jedno mieszkanie wynosi 2,71, przy czym dla powiatu grójeckiego wynosi ona 2,63 a dla województwa mazowieckiego 2,35.

Po przeanalizowaniu powyższych danych zakłada się, że w kolejnych latach nastąpi „rozgęszczenie zabudowy” tzn. zakłada się, że w perspektywie kolejnych 30 lat ulegnie zmniejszeniu wskaźnik ilość osób na jedno mieszkanie i wynosić będzie 2,30. Zakładany spadek ilości osób na jedno mieszkanie związany jest z ogólną tendencją zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania co ma odzwierciedlenie w ostatnich latach, ale również nie można pominąć wzrastającej tendencji tzw. „drugich domów”. Szacuje się, że obecnie drugie domy posiada co 40 rodzina. Ponadto należy szacować, że w przeciągu najbliższych 30 lat ilość drugich domów ulegnie zwiększeniu tzn. co 20-30 rodzina będzie posiadać drugie domy. O wyborze gminy Chynów na lokalizację domu decyduje dogodny dojazd układem dróg zewnętrznych – droga krajowa nr 50 stanowiąca bardzo dobre połączenie z aglomeracją

Warszawską i samą Warszawą (ok. 40 km w kierunku południowym od Warszawy). Duża ilość utwardzonych dróg lokalnych i dojazdowych, uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, czyste powietrze i czysta woda. Drugie domy lokalizują na terenach gminy zarówno mieszkańcy jak i przede wszystkim osoby z aglomeracji warszawskiej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające ze zmniejszenia wskaźnika liczby osób/ mieszkanie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikającą z rozgęszczenia mieszkań. Obecnie w Gminie Chynów przypada 2,71 osób na jedno mieszkanie. Przy założeniu, że do roku 2050 ilość mieszkańców będzie stała i wielkość mieszkania nie ulegnie zmianie, a zmianie ulegnie tylko wskaźnik ilości osób na jedno mieszkanie do poziomu zbliżonego w województwie mazowieckim (obecnie 2,35) tj. 2.30 osób na jedno mieszkanie - zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy dla całej gminy Chynów wzrośnie o 55 140m².

Tabela 26. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Chynów

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ROZGĘSZCZENIA ISTNIEJĄCYCH MIESZKAŃ						
Rok	liczba ludności w gminie	Liczba osób/ mieszkanie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m ²]	Liczba mieszkań	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	uwagi
2018	9858	2,71	84,7	3 635	307 884	
	9858	2,3	84,7	4 286	363 024	
Saldo	0			651	55 140	

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające ze zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z rozgęszczenia mieszkań i ze zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania. Obecnie w Gminie Chynów przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 84,7 m². Zakładamy, że do roku 2050 średnia powierzchnia mieszkania wzrośnie do poziomu 120m². Na wykresie (Nr. 12) przedstawiono średnią powierzchnię użytkową mieszkań oddawanych do użytkowania dla powiatu grójeckiego, która w 2018r. wynosiła 107,7 m², a dla gminy Chynów 133,9m². Na potrzeby sporządzanych analiz przyjęto powierzchnię użytkową jednego mieszkania na poziomie 120 m², z tego wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę dla całej gminy Chynów wyrażone w m² powierzchni użytkowej wynosić będzie 206 436m².

Tabela 27. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Chynów

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ROZGĘSZCZENIA ISTNIEJĄCYCH MIESZKAŃ						
Rok	liczba ludności w gminie	Liczba osób/ mieszkanie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	Liczba mieszkań	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań	uwagi
2018	9858	2,71	84,7	3 635	307 884	
	9858	2,3	120	4 286	514 320	
Saldo	0			651	206 436	

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych z uwzględnieniem rozgęszczenia zabudowy.

Zabudowa mieszkaniowa

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę wynika z rozgęszczenia mieszkań i ze zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania oraz prognozy demograficznej.

Według prognozy demograficznej przyjęto założenie przyrostu demograficznego do poziomu 10807 (zwiększenie o 949 osób) to zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażoną w m² powierzchni użytkowej dla całej gminy Chynów wynosić będzie 563 880m² powierzchni użytkowej.

Tabela 28. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Chynów

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ								
Rok	Warianty prognozy demograficznej	liczba ludności w gminie	Liczba osób/ mieszkanie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w m ²	Liczba mieszkań	szacowany przyrost mieszkań/ ilość działek/	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	zapotrzebowanie na nową zabudowę w m ² pow. użyt.
2018	stan istn.	9858	2,71	84,7	3 635	0	307 884	
2050		10807	2,3	120	4 699	1064	563 880	255 996

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

Zabudowa usługowa

Ustalając potrzeby w zakresie wyznaczenia nowych terenów zabudowy usługowej należy zauważyć, że występują różne zależności, zarówno pośrednie jak i bezpośrednie pomiędzy liczbą ludności, a wielkościami powierzchni terenów produkcyjnych czy terenów usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

Występuje bezpośrednia zależność pomiędzy liczbą ludności a powierzchnią terenów usług handlu, usług użyteczności publicznej, oświaty czy usług zdrowia tj. bezpośrednio związanych daną zabudową mieszkaniową.

Natomiast dla wszelakich powierzchni produkcyjnych, składowych i magazynowych, zależność ta jest pośrednia. To właściwie wielkość powierzchni produkcyjnych i towarzyszącym im usług oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren.

Bardzo istotne jest posiadanie przez gminę stosunkowo licznych i atrakcyjnie położonych terenów inwestycyjnych umożliwiających lokalizację zabudowy produkcyjnej i usługowej. Najważniejszymi czynnikami, które należy brać pod uwagę

przy wyznaczaniu takich terenów są przede wszystkim lokalizacja i dostęp do układu komunikacyjnego oraz możliwość wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

Gmina Chynów jest gminą o dużym potencjale rolniczym, ze względu na sprzyjające rolnictwu uwarunkowania gruntowe, klimatyczne oraz tradycje upraw sadowniczych. Gmina położona jest w rejonie ukształtowanej specjalizacji sadowniczej o znaczeniu krajowym w tzw. - „grójecko-wareckim zagłębiu sadowniczym”. Obecnie tereny przetwórstwa rolnego stanowią niewielką część terenu gminy i koncentrują się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 50, głównie w Chynowie, Drwalewie i Sułkowicach. Dla gospodarki gminy istotne znaczenie ma poza wyznaczeniem innych terenów „usługowych” wyznaczenie terenów produkcji, skaldów i magazynów z zakresu przetwórstwa rolno- spożywczego, ze względu na związki z lokalną produkcją rolną. Modernizacja i wspieranie inwestycji w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego należy do głównych celów operacyjnych przyjętych w Strategii Rozwoju Gminy Chynów. Charakter rolniczy gminy nie pozwala na pominięcie w planowaniu terenów produkcji związanych z rolnictwem i usług w tym zakresie.

Zgodnie ze strategią gminy Chynów dbając zarówno o dochody jak i miejsca pracy dla mieszkańców gmina zamierza rozszerzyć zarówno powierzchniowo jak i funkcjonalnie wachlarz możliwości strefy produkcyjno- usługowej.

Rozwój działalności gospodarczej należy traktować jako bezwzględny priorytet rozwoju gminy. Podjęcie działań w zakresie rozwoju gospodarczego przyczyni się do zmniejszenia stopy bezrobocia i tworzenia nowych miejsc pracy. Gmina tworzy warunki do prowadzenia działalności gospodarczej, wspiera podmioty przez odpowiednią politykę i promocję. Priorytetowym elementem wsparcia są działania związane z planowaniem przestrzennym na terenach możliwych do wykorzystania na cele działalności gospodarczej będących w zainteresowaniu inwestorów zewnętrznych i wewnętrznych.

Największą koncentracją terenów przeznaczonych pod inwestycje o funkcji szeroko rozumianych „usług” to sąsiedztwo drogi krajowej DK50.

Lokalizacja usług wzbogacających tereny zabudowy mieszkaniowej winna obejmować tereny w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej w różnych ośrodkach gminy z intensyfikowaniem zabudowy usługowej miejscowości Chynów, Drwalew i Sułkowice.

Dla potrzeb niniejszego opracowania tereny zabudowy „usługowej” podzielono i przeanalizowano następujące grupy usług:

1. **U1** - Usługi związane z zabudową mieszkaniową w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, handlu, usługi użyteczności publicznej, drobna wytwórczość, oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi. Usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie i inne do nich podobne oraz towarzysząca im zieleń wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.
2. **U2** – Produkcja, składy, magazyny, gospodarka odpadami, tereny obsługi komunikacji (stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi. Produkcja energii z odnawialnych źródeł energii (OZE).

Szacując zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej określono **czynniki wpływające na zapotrzebowanie** na nową zabudowę „usługową” dla poszczególnych grup, które obejmują:

Dla grupy usług U1 -

- Każda nowo tworzona lub rozwijana struktura urbanistyczna winna być wyposażona w szereg usług podstawowych, gwarantujących mieszkańcom zapewnienie właściwego standardu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania;
 - Zakłada się stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia przez mieszkańców gminy pozarolniczej działalności gospodarczej, poprzez dążenie gminy do zwiększenia udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą, w tym również należy przewidzieć prowadzenie różnego rodzaju działalności w obszarach wiejskich, często w ramach prowadzonych gospodarstw rolnych lub w innych obiektach budowlanych. Wprowadzenie różnego rodzaju działalności gospodarczej w obszary wiejskie, mimo ogólnych tendencji i różnych programów wsparcia finansowo - doradczego wymaga wyznaczenia tych obszarów w dokumentach planistycznych;
 - Tereny gminy Chynów stanowią zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących w aglomeracji warszawskiej. Polityka gminy zmierza do wyznaczenia terenów

usług, w których będą tworzone lokalne miejsca pracy zarówno w sferze usług jak i drobnej wytwórczości oraz w rzemiośle.

Dla grupy usług U2 –

Budowa obwodnicy Chynowa otworzyła nowe możliwości dla rozwoju usług grupy U2 w sąsiedztwie wybudowanej drogi DK 50, gwarantującej dobrą obsługę komunikacyjną z zachowaniem odległości od stref zabudowy mieszkaniowej.

- W gminie Chynów brak jest wolnych, stanowiących duże kompleksy terenów inwestycyjnych przeznaczonych w planach miejscowych pod składy, produkcję i magazyny, poszukiwanych przez inwestorów zwłaszcza w sąsiedztwie DK nr 50 w miejscowości Chynów, Sułkowice, Drwalew oraz Grobice.
- Przygotowanie odpowiednio dużych rezerw terenów inwestycyjnych w różnych częściach gminy, których oferta zawierać będzie szeroki wachlarz przeznaczeń, dających potencjalnym inwestorom możliwość wyboru lokalizacji, stosownie do potrzeb;
 - Wyznaczeni terenów przeznaczonych pod przetwórstwo rolno spożywcze i inne pokrewne przeznaczenia związane z lokalną produkcją związaną z przetwarzaniem owoców.
 - Wychodząc naprzeciw konieczności produkcji energii z czystych źródeł w obszarze gminy należy wyznaczyć tereny, w których będzie można produkować energię z OZE takich jak: np. fotowoltaika.

W celu oszacowania zapotrzebowania na tereny „usługowe” przeanalizujemy ilość powierzchni użytkowej oddawanej do użytkowania w ostatnich latach, co pozwoli określić zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową usług na kolejne 30 lat. Ponadto przeanalizujemy również wydane pozwolenia na budowę.

Tabela 29. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddawanych do użytkowania w gminie Chynów.

Budynki niemieszkalne ogółem (PKOB od 1211 do 1274)									
ogółem									
powierzchnia użytkowa [m ²]									
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
238	3716	9828	2467	2970	2540	4350	4276	5814	2399

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS; bdl.stat.gov.pl

Poniżej analizie poddane zostaną budynki oddawane do użytkowania z podziałem na grupę usług U1 i U2.

Tabela 30.

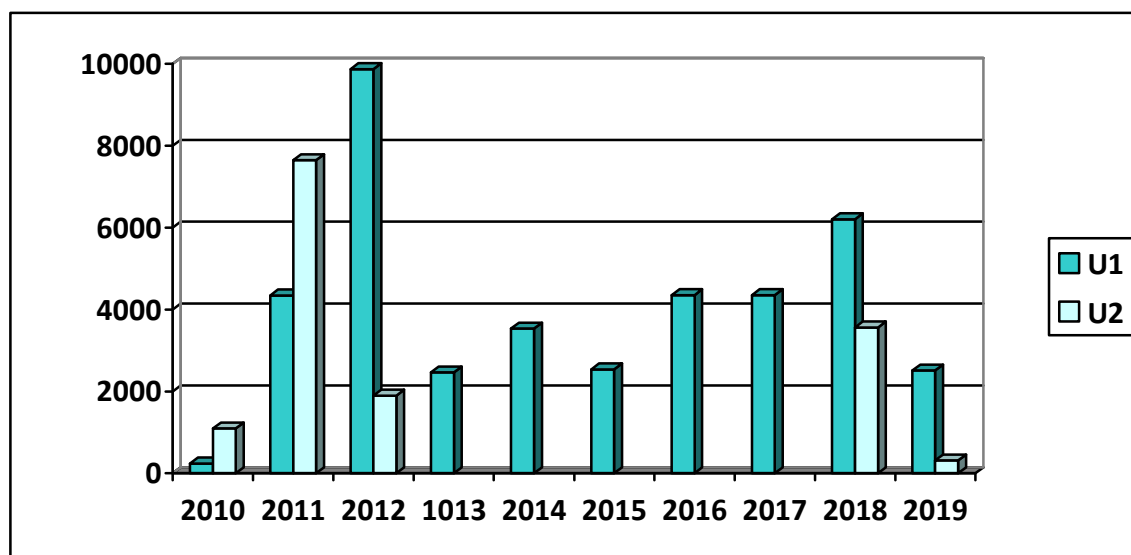
Budynki niemieszkalne grupa U1									
ogółem									
powierzchnia użytkowa [m ²]									
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
238	4342	9869	2467	3534	2540	4350	4348	6203	2511

Tabela 31.

Budynki niemieszkalne grupa U2									
ogółem									
powierzchnia użytkowa [m ²]									
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
1092	7644	1900	-	-	-	-	-	3560	314

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS; bdl.stat.gov.pl

Wykres 13. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w gminie Chynów w podziale na dwie strefy rozwoju usług.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS; bdl.stat.gov.pl

Analizując powierzchnię użytkową oddanych budynków usługowych do użytkowania policzono, że w przeciągu ostatnich dziesięciu lat średnio rocznie oddawano do użytkowania około:

U1- 4040.2m²/rok;

U2- 1451.0 m²/rok

Dodatkowo, z uwagi na wzrost nowych inwestycji będących w trakcie realizacji, przeanalizowano wydane pozwolenia na budowę w latach 2018 – 2019 (brak w GUS danych z lat wcześniejszych), które obrazują działania inwestycyjne na terenie gminy.

Powierzchnię użytkową w wydawanych pozwoleniach na budowę przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 32. Pow. użytkowa budynków, na które zostały wydane pozwolenia na budowę 2018-2019.

Rok	2018	2019
Usługi	[m ²]	[m ²]
U1	9052	4298
U2	1530	146
RAZEM	10582	4444

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GUS; bdl.stat.gov.pl

Zakładając podobną dynamikę rozwoju zabudowy usługowej jak w ostatnich latach licząc zapotrzebowanie na nowe tereny zakładamy zachowanie dotychczasowego tempa rozwoju zabudowy usługowej, w związku z czym liczymy powierzchnię użytkową zabudowy usługowej

w wydanych pozwoleniach na budowę jako średnią z ostatnich dwóch lat:

U1- 6675m²/rok;

U2- 836 m²/rok;

W zależności od planowanego rodzaju działalności gospodarczej i związanego z tym sposobu zagospodarowania terenu, wskaźniki powierzchni użytkowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu mogą być bardzo zróżnicowane.

Przy prognozowaniu potrzeb nowych terenów „usługowych” dla gminy Chynów, przyjęto zasadę wyznaczenia nieznacznie większych obszarów zabudowy „usługowej” niż powierzchnie w budynkach oddanych do użytkowania czy w wydanych pozwoleniach na budowę. Założenie takie nie spowoduje zwiększenia obciążeń finansowych dla gminy z uwagi na lokalizację terenów usług w sąsiedztwie wybudowanej infrastruktury technicznej z istniejącym układem komunikacyjnym. Ponadto, takie założenie wzbogaci ofertę inwestycyjną gminy Chynów, która jest położona w aglomeracji Warszawskiej.

Powiększenie terenów zabudowy „usługowej” zwłaszcza terenów z grupy U2, stanowi konieczność i stwarza szanse rozwoju dużych kompleksów zabudowy produkcyjno- magazynowej. Dlatego też szacując zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy „usługowej” w szczególności grupy U2 przyjmujemy wartości większe niż z danych historycznych, ponieważ tylko wtedy osiągniemy progres w ilości powierzchni użytkowej terenów zabudowy „usługowej”, działanie to jest zgodne ze strategią gminy i innymi dokumentami stanowiącymi politykę gminy Chynów.

Biorąc powyższe pod uwagę szacujemy zapotrzebowanie na tereny zabudowy usługowej:

- **usług U1- (średnia z 10lat budynków oddanych do użytkowania wynosi - 4040.2 m²/rok z pozwoleń za dwa lata 6675m²/rok); prognozujemy zapotrzebowanie na ok. 7 000 m²/rok.**

Tabela 33. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową (U1) dla gminy Chynów.

Zabudowa usługowa U1 [m ²]						
Powierzchnia użytkowa						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
7000	42 000	77 000	112 000	147 000	182 000	217 000

Źródło: Obliczenia własne.

Dla usług z grupy U2 prognozowanie zapotrzebowania na nowe tereny jest trudniejsze z uwagi na brak wyznaczenia w obowiązujących planach miejscowych dużych kompleksów terenu o przeznaczeniu U2. Inwestorzy zainteresowani lokalizacją usług z grupy U2 poszukują wielohektarowych kompleksów terenów. Z badań historycznych wynika, że dotychczasowe inwestycje obejmowały niewielkie obiekty o powierzchni użytkowej średnio do 1000 m²/rok.

Biorąc pod uwagę wielkość terenów jakimi interesują się inwestorzy należy przyjąć zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej grupy U2 na poziomie większym niż to wynika z danych historycznych. Ponadto, poza zabudową przemysłowo-magazynową zlokalizowaną w sąsiedztwie układów komunikacyjnych w obszarze usług U2 lokalizowane będą inwestycje z zakresu produkcji energii z OZE w tym szczególności lokalizacja ogniw fotowoltaicznych, które lokalizowane są na bardzo dużych powierzchniach.

Szacując zapotrzebowanie na nowe tereny usług z grupy usług **U2** przyjmujemy, w obecnym opracowaniu, zapotrzebowanie na poziomie 5 000 m²/rok.

Tabela 34. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową (U2) dla gminy Chynów.

Zabudowa usługowa U2 [m ²]						
Powierzchnia użytkowa						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
5 000	30 000	55 000	80 000	105 000	130 000	155 000

Źródło: Obliczenia własne.

14.6 CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW

Szacowanie chłonności położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Szacowanie chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przeprowadzono z rozdziałem na miejscowości posiadające plan miejscowy i nieobjęte ustaleniami planu.

W gminie Chynów do jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej można zaliczyć, poza miejscowością Chynów, takie miejscowości jak: Kukały i Wola Kukalska, Budziszyn, Budziszynek, Gaj Żelechowski, Dąbrowa Duża, Machcin, Dobiecin łącznie z niewielkim fragmentem miejscowości Rososz, na którym znajduje się Kościół Rzymskokatolicki pod wezwaniem NMP i zakłady stolarskie, a poza tym Marynin, Rososzka, Staniszewice, Watraszew, gdzie jest publiczna szkoła podstawowa, Wola Żyrowska, Wygodne, Zadębie, Zalesie, Żelazna, Żelechów, Żyrów. Na potrzeby szacowania chłonności do jednostek osadniczych zaliczono centra wsi posiadające zwartą zabudowę. Pominęto szacowanie chłonności we wsiach, które nie posiadają obszarów zwartej zabudowy. Dotyczy to wsi o strukturze rozproszonej zabudowy z dominującą funkcją rolniczą tj. między innymi takie miejscowości jak: Adamów Drwalewski, Adamów Rososki, Janina, Jurandów, Kozłów, Ludwików, Martynów, Mąkosin, Milanów, Nowy Żelechów, Ostrowiec, Pawłówka, Piekut, Przyłom, Sikuty, Zawady, Zbyszków i inne.

Szacowanie chłonności liczone było indywidualnie dla każdej z miejscowości, a poprzedzone było analizą wszystkich obowiązujących mpzp oraz wszystkich poszczególnych usług w nich wyznaczonych.

Szacowanie chłonności obszarów objętych ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dokonano z podziałem na funkcje zabudowy:

- mieszkaniową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna);
- usługową z podziałem na dwie funkcje zabudowy „usługowej” (U1, U2).

Zabudowa usługowo - mieszkaniowa została podzielona proporcjonalnie na obszary zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w proporcji w zależności od przeznaczenia.

Dla sporządzenia analiz przyjęto następujące założenia dla przeznaczenia w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

- U/M przyjęto w ramach wyznaczonych powierzchni w planie, że w obszarze planu 60% stanowić będzie zabudowa usługowa i 40% stanowić będzie zabudowa mieszkaniowa,

- M/U przyjęto w ramach wyznaczonych powierzchni w planie, że w obszarze planu 60% stanowić będzie zabudowa mieszkaniowa i 40% stanowić będzie zabudowa usługowa.

Przyjęcie w/w proporcji nie do końca może znajdować odzwierciedlenie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów.

Dokonując szacowania chłonności położonych na terenie gminy obszarów, uwzględniano ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dla każdej z miejscowości przeanalizowano rzeczywisty stopień zagospodarowania tych terenów, a także jednocześnie wzięto pod uwagę szereg uwarunkowań m.in.:

- toczące się procesy inwestycyjne,

- istniejące zakłady produkcyjne, dla których niezbędne jest zabezpieczanie terenów pod ich rozwój,

- istniejące zagospodarowanie (istniejące siedliska i uprawy rolne, które najprawdopodobniej

pozostaną w istniejącym użytkowaniu) mimo usługowego przeznaczenia w planach miejscowych,

- korzystne bądź niekorzystne warunki podziałów gruntów,

- własność gruntów (część terenów mimo braku zainwestowania jest już w posiadaniu inwestorów),

- parametry (powierzchnię zabudowy) wyznaczone w planach miejscowych,

- istniejąca infrastruktura, która sprzyja bądź ogranicza możliwości zainwestowania terenu.

Obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Chynów wyznacza głównie tereny przeznaczone pod tereny rolnicze,

tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny zabudowy usługowej (usług sportowe, usługi strefy ochrony zdrowia, usługi strefy kultury, usługi strefy oświaty).

W związku z powyższym w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną plan dopuszcza budowę usług w co najmniej 40% powierzchni w/w terenów.

Obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego w obrębie Wola Chynowska wyznacza głównie tereny przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej, tereny produkcyjne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej. Przez miejscowość Wola Chynowska przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN200, którego lokalizacja w znacznym stopniu ogranicza lub całkowicie uniemożliwia (strefa kontrolowana 30m) zabudowę i zagospodarowanie terenu inwestycyjnego.

W miejscowościach Pieczyska i Kukały na wniosek właścicieli część terenów została przeznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod P- tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz pod P/U- tereny przemysłu i usług. Aktualnie tereny te nie są zainwestowane i zostały uznane jako wolne oraz policzone w chłonności. Jednak biorąc pod uwagę, że znajdują się we własności inwestorów, którzy prowadzą swoje działalności na terenie gminy Chynów, należy uznać, że są to tereny zarezerwowane pod przyszły rozwój już istniejących działalności.

W miejscowościach Budziszyn i Gliczyn znajdują się rozległe tereny przeznaczone pod tereny usług sportu i rekreacji, obejmujące teren zespołu pałacowo- parkowego. Tereny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono pod funkcje: usług sportu i rekreacji oraz turystyki; zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej. Tereny te w chwili obecnej nie są zagospodarowane, ale są w posiadaniu jednego inwestora, który będzie na tym terenie realizował wielofunkcyjny zespół hotelowo- mieszkaniowo- rekreacyjny, dlatego były zostały uznane za już zajęte.

W miejscowościach: Budy Sułkowskie, Grabina, Nowe Grobice i Wola Pieczyska znajdują się obszary przeznaczone pod tereny zabudowy rekreacyjnej oznaczone symbolem ML z poszerzeniem o funkcje zabudowy jednorodzinnej. Przyjęto, że w tych terenach powstanie 40% zabudowy rekreacyjnej i 60% zabudowy mieszkaniowej.

Uwzględniano również ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywisty stopień zagospodarowania poszczególnych jednostek osadniczych. Z punktu widzenia kształtowania dalszego, planowego, rozwoju Gminy niezbędnym jest określenie istniejącej chłonności terenów;

- przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod różne funkcje, tj., ustalenie maksymalnej liczby działek, które można w sposób samodzielny zagospodarować, zabudować (oraz zmierzyć powierzchnię terenu),

- w oparciu o koncepcję rozwoju jednostek osadniczych, które wykrystalizowały się w stanie istniejącym zmierzyć powierzchnię tzw. „luk” w zabudowie - oszacować chłonność terenu ustalić maksymalną ilość działek możliwych do zabudowy.

Zgodnie z definicją słowa szacować – *„określać w przybliżeniu wartości jakiejś wielkości przy posiadaniu niepełnych danych, występowania zakłóceń lub stosowaniu uproszczonego modelu opisującego parametry, cechy lub charakter tej wielkości (lub zjawiska wpływające na jej zachowanie)”* chłonności obszarów możliwych do zagospodarowania na poszczególne funkcje zabudowy określamy jedynie orientacyjnie.

Tabela 35. Szacunkowa chłonność obszarów

LP	Nazwa wsi	Chłonność w jednostce osadniczej					Chłonność w planach miejscowych						Uwagi
		Pow. jednostki osadniczej [ha]	Pow. terenów wolnych w jedn. osad. [ha]	Ilość działek			pow. terenów			Ilość działek			
				M	U1	U2	M	U1	U2	M	U1	U2	
1	Adamów Drwalewski	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
2	Adamów Rososki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
3	Barcice Drwalewskie	-	-	-	-	-	118 ha	9ha	-	472	36	-	plan na całość miejscowości.
4	Barcice Rososkie	6,4ha	2,3ha	9	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
5	Budy Sułkowskie	-	-	-	-	-	12,4ha	-	-	41	-	-	plan miejscowy na całą miejscowość
6	Budziszyn	10ha	5ha	7	-	-	6ha	30ha	-	24	100	-	plan miejscowy na część miejscowości

7	Budziszyn k	21ha	5,4ha	4	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
8	Chynów	-	-	-	-	-	8,9 ha	1ha	0,8 ha	35	4	6	plan miejscowy na całą miejscowość
9	Dąbrowa Duża	17,6ha	2,70ha	11	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
10	Dobiecín	4,3ha	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
11	Drwałew	-	-	-	-	-	23, 1ha	1,6h a	0 ha	92	6	0	plan miejscowy na całą miejscowość
12	Drwałewice	12,8ha	3,5ha	14	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
13	Edwardów	-	-	-	-	-	12h a	-	0ha	48	-	0	plan miejscowy na całą miejscowość
14	Franciszko w	6,4ha	1,11ha	4	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
15	Gaj Żelechowski	13,3ha	3,70ha	15	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
16	Gliczyn	-	-	-	-	-	4,5 ha	11ha	-	18	36	-	plan miejscowy na dużą część miejscowości
17	Grabina	-	-	-	-	-	25h a	-	-	83	-	-	Plan miejscowy na całą miejscowość
18	Grobice	-	-	-	-	-	41h a	12,8 ha	13h a	164	71	66	plan miejscowy na całą miejscowość
19	Henryków	-	-	-	-	-	23, 2ha	0,8h a	-	77	4	-	plan miejscowy na całą miejscowość

20	Hipolitów	-	-	-	-	-	34ha	-	-	136ha	-	-	plan miejscowy na całą miejscowość
21	Jakubowizna	40,0ha	5,85ha	9	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
22	Janina	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
23	Janów	23,62ha	3,91ha	5	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
24	Jurandów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
25	Kozłów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
26	Krężel	12,5ha	3,2ha	13	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
27	Kukały	14,6ha	5,11ha	13	-	-	-	-	9,8ha	-	-	30	mały plan pod tereny przemysłu i usług.
28	Lasopole	10,9ha	1,9ha	7	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
29	Ludwików	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
30	Machcin	19,0ha	2,52ha	5	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
31	Marianów	12,8ha	3,16ha	12	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
32	Martynów	-	-	-	-	-	21	-	-	83	-	-	plan na część miejscowości/ nie można wyznaczyć

													jednostki osadniczej
33	Marynin	14,0ha	3,0ha	10	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
34	Mąkosin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
35	Milanów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
36	Nowe Grobice	-	-	-	-	-	40h a	-	0 ha	160	-	0	plan miejscowy na całą miejscowość
37	Nowy Żelechów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
38	Ostrowiec	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
39	Pawłówka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
40	Pieczyska	-	-	-	-	-	22h a	-	6,5 ha	88	-	26	plan miejscowy na całą miejscowość
41	Piekut	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
42	Przyłom	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można

													wyznaczyć jednostki osadniczej
43	Rososz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
44	Rososzka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
45	Sikuty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
46	Staniszewice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
47	Sułkowice	-	-	-	-	-	16ha	-	1,4ha	67	-	6	plan miejscowy na całą miejscowość
48	Watraszew	19,5ha	3,3ha	11	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
49	Węszelówka	-	-	-	-	-	30ha	-	-	120	-	-	plan miejscowy na całą miejscowość
50	Widok	-	-	-	-	-	40ha	-	-	160	-	-	plan miejscowy na całą miejscowość
51	Wola Chynowska	-	-	-	-	-	13ha	0,7ha	6ha	54	4	31	plan miejscowy na całą miejscowość
52	Wola Kukalska	10,0ha	1ha	6	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu

53	Wola Pieczyska	-	-	-	-	-	43h a	-	-	172	-	-	plan miejscowy na całą miejscowość
54	Wola Żyrowska	16,0ha	2,5ha	13	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
55	Wygodne	14,0ha	7,0ha	14	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
56	Zadębie	10,0ha	2,0ha	10	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
57	Zalesie	7,0ha	1,8ha	9	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
58	Zawady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
59	Zbyszków	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	nie można wyznaczyć jednostki osadniczej
60	Żelazna	4,7ha	1,5ha	7	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
61	Żelechów	13,0ha	1,5ha	7	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
62	Żyrów	14,0ha	5,0ha	25	-	-	-	-	-	-	-	-	brak planu
Razem		347,42	77,96	240	0	0	596	66,9	37, 5	2094	261	165	

Przy bilansowaniu terenów możliwych do zabudowy należy założyć, że co najmniej jedna trzecia terenów niezabudowanych a w niektórych obszarach nawet połowa terenów nie zostanie zabudowana ze względów:

- Pozostawienia części terenów dla członków rodzin lub ich potomków, brak woli właścicieli gruntów do ich zbycia;
- chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym, w tym w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów;
- jako wyraz statusu materialnego moda na duże powierzchniowo działki, duży dom i duża działka;
- zamysł, zwłaszcza na terenach z dopuszczoną funkcją usługową, w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych lub innych zmieniających się uwarunkowań, bądź planowanie rozwoju działalności itp.;
- inne czynniki.

Poniżej, w tabelach przedstawiono szczegółowe wyliczenia chłonności terenów z podziałem na funkcję mieszkaniową i usługową.

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Zakłada się, że rozwój i koncentracja zabudowy mieszkaniowej nastąpi w centralnej, północnej i zachodniej części gminy w Chynowie, Drwalewie, Sułkowicach.

Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oraz szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wynosi:

- Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej przedstawiona została poniżej w tabeli, którą stanowi suma wyżej policzonych terenów /działek budowlanych. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej została obliczona

jako iloczyn ilości działek pomnożony razy 120m², która to liczba jest wielkością, wcześniej przyjętą do wyliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę, jako średnia wielkość mieszkania/ domu.

Tabela 36. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej gminy Chynów.

Szacowana chłonność terenów zabudowy w jednost. i w planach miejsc. w gminie Chynów		Chłonność terenów w gminie Chynów w m ² pow. użytkowej zabudowy
	powierzchnia w [ha]	
ilość działek		
2334	674ha	280080

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz jednostek osadniczych.

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową.

Chłonność terenów zabudowy usługowej przedstawiona została powyżej w tabeli, którą stanowi suma wyżej policzonych terenów.

Przyjęto, że na hektarze zabudowy usługowej w zależności od rodzaju usług może powstać:

- **U1** około 2500 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej przypadającej na 1ha.
- **U2** około 2000 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej przypadającej na 1ha.

Zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe nie jest związane z demografią, co można zaobserwować obecnie w gminie Chynów jak i innych gminach, w których zlokalizowane są centra logistyczne. Brak jest powiązania pomiędzy powierzchnią zabudowy mieszkaniowej (ilością ludności), a powierzchnią zabudowy usługowej. Lokalizacja szeroko rozumianych usług (głównie U2) przede wszystkim zależy od położenia terenu w stosunku do zewnętrznego układu komunikacyjnego.

Tabela 37. Chłonność terenów zabudowy usługowej gminy Chynów

Szacowanie terenów zabudowy usługowej		
Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowana chłonność wg planu zagospodarowania gminy Chynów i jednostki osadniczej	Chłonność terenów w gminie Chynów w m ² pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej
	powierzchnia w [ha]	[m ² powierzchni użt.]
U1	66,9ha	167 250
U2	37,5	75 000
Łącznie:		

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych i jednostek osadniczych.

14.7 PODSUMOWANIE - PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW, NA KTÓRYCH MOŻLIWA JEST LOKALIZACJA NOWEJ ZABUDOWY, WYZNACZONYCH W M.P.Z.P., BĄDŹ ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W OBSZARACH WYKSZTAŁCONYCH STRUKTURALNO - PRZESTRZENNYCH W GRANICACH JEDNOSTEK OSADNICZYCH.

Zabudowa usługowa

Wyznaczone, w SUIKZ dla gminy Chynów, obszary wszelkiego rodzaju aktywności gospodarczych (w niniejszym opracowaniu nazwanych jako zabudowa usługowa) stanowią ofertę gminy do przyciągnięcia inwestorów z uwagi na ich atrakcyjne położenie pod względem komunikacyjnym z dobrze przygotowaną infrastrukturą techniczną.

Pomijając sporządzony bilans, należy wziąć pod uwagę również fakt, że zaistnieją przypadki mimo wyznaczonych dużych terenów zabudowy usługowej konieczności wyznaczenie niewielkich uzupełnień obszarów „zabudowy usługowej” w sąsiedztwie istniejących ośrodków aktywności gospodarczej w celu rozbudowy lub uzupełnienia funkcji istniejących w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, z dobrym dostępem do istniejącego lub będącego w trakcie realizacji układu komunikacyjnego.

Intensyfikacja zabudowy „usługowej” m.in. w sąsiedniej gminie Grójec w szczególności w sąsiedztwie drogi krajowej wymusza na władzach gminy

wyznaczenie nowych terenów rozwoju w szczególności wyznaczenie terenów usług z zakresu produkcji, składów, magazynów, gospodarki odpadami i im podobnych.

Przy bilansowaniu terenów możliwych do zabudowy należy założyć, że co najmniej jedna trzecia terenów niezabudowanych, a w niektórych obszarach (głównie dotyczy to usług, w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej) nawet połowa terenów, nie zostanie zabudowana, w perspektywie kolejnych dziesięcioleci ze względów:

- pozostawienia części terenów dla członków rodzin lub ich potomków, brak woli właścicieli gruntów do ich zbycia oraz brak rozwiązań prawnych przymuszających właścicieli nieruchomości do zabudowy lub zbycia terenów przeznaczonych na określone funkcje. **Rozwiązania prawne wręcz przeciwnie nakazują odszkodowania w przypadku wycofania się gminy i zmniejszenia wielkości terenów przeznaczonych na określone funkcje;**
- chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym, w tym w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów;
- jako wyraz statusu materialnego - moda na duże powierzchniowo działki, duży dom i dużą działkę;
- zamysł na wprowadzenie nowych inwestycji, zwłaszcza na terenach z dopuszczoną funkcją usługową, w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych lub innych zmieniających się uwarunkowań, bądź planowanie rozwoju działalności itp.;
- inne czynniki.

Tabela 38. Porównanie chłonności i zapotrzebowania na tereny zabudowy „usługowej”.

Szacowanie chłonności terenów „zabudowy usługowej”		Zapotrzebowanie na tereny „zabudowy usługowej”			
Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowana chłonność terenów zabudowy usługowej w gminie Chynów	Chłonność terenów w gminie Chynów w m ² pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzebowanie w gminie Chynów w m ² pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzeb. z uwzg. niepewn. procesów rozwojowych [zwięk. zapotrzeb. o 30%]	Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane
	powierzchnia w [ha]	[m ² powierzchni użt.]	[m ² powierzchni użt.]	[m ² powierzchni użt.]	m ² powierzchni użt. / [powierzchnia w [ha]
U1	66,93	167 250	217 000	282 100	114 850 m²/2500 [46ha]
U2	37,5	75 000	155 000	201 500	126 500m²/2000 [63ha]
łącznie					109 ha

Źródło: Obliczenia własne

Zabudowa mieszkaniowa

Tabela 39. Porównanie maksymalnego w skali gminy Chynów zapotrzebowania na nową zabudowę.

Rok	Liczba ludności w gminie	Szacowany przyrost mieszkań / ilość działek/	Zapotrzebowanie na nową zabudowę w /m ² pow. użyt. /	Zapotrzeb z uwzg. niepewn. procesów rozwojowy ch [zwięk. zapotrzeb. o 30%]	Łączna chłonność terenów [powierzchnia / działki wolne przeznaczone do zabud.]		Faktyczne zapotrzeb. na nowe tereny budowlane	Uwagi
				pow. użyt. zabudowy [m ²]	ilość działek/ mieszkań	powierzchnia zabudowy [m ²]			powierzchnia użytkowa zabudowy m^{2}
2018 Stan istniejący	9858	0			2334	280080		
2050	10 807	1064	255 996	332 795			52715	Zapotrzebowanie na nową zabudowę większe niż wolne tereny w opracowanych planach i terenach wolnych (lukach) w jednost. osad. Należy wyznaczyć nowe obszary zabudowy.

Tabela 40. Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej

Rok	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w /m ² pow. użyt. /	Powierzchnia użytkowa mieszkania	ilość mieszkań	Powierzchnia działki budowlanej wraz z niezbędnymi terenami komunikacji i terenami zieleni przyjęto około 2000m ²	Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej [ha]
	1	2	3	4	
2050	52 715	120	$52\ 715 : 120 =$ 439	$439 \times 2000 =$	88 ha

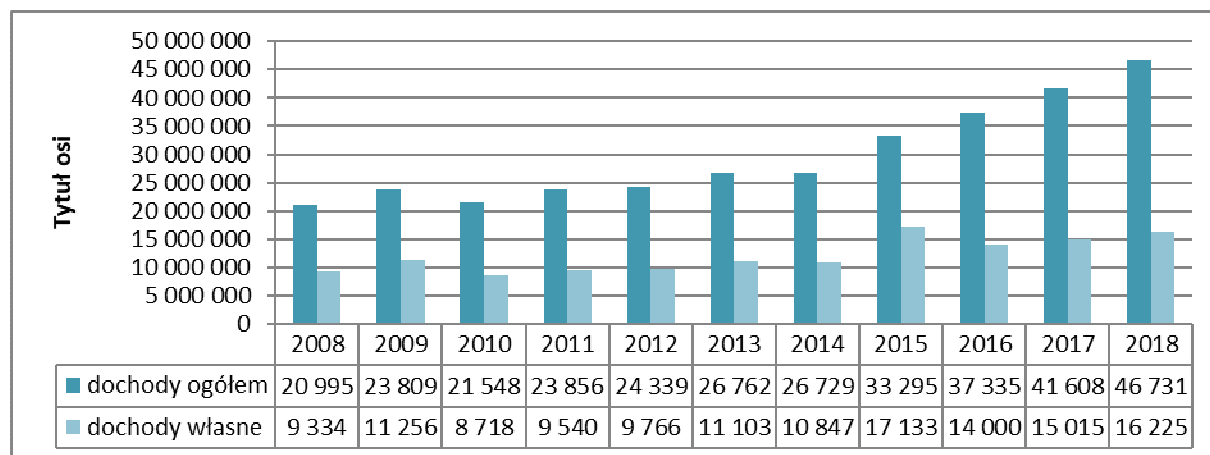
Źródło: Obliczenia własne

14.8 MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Badając możliwości finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy przeanalizujemy historyczne dane dotyczące budżetu gminy. Zakres analizy obejmuje dane dotyczące budżetu gminy po stronie dochodów w tym dochodów własnych oraz wydatków w tym wydatków inwestycyjnych.

Budżet gminy Chynów w badanym okresie 2005-2018 wzrósł ponad dwukrotnie. Wzrost wpływów do budżetu wiąże się ze wzrostem do budżetu wpływów z różnego rodzaju subwencji, dotacji, środków pochodzących z funduszy UE jak i wzrostem dochodów własnych, które wzrosły o około 75%.

Wykres 14. Budżet gminy Chynów - dochody w tym dochody własne.

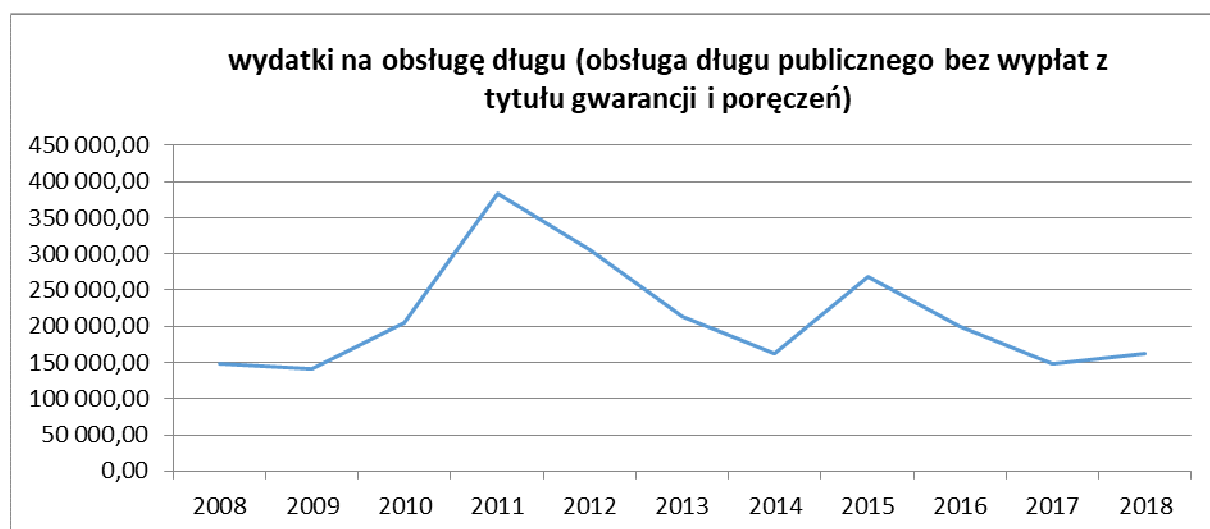


Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.

Dynamika wzrostu dochodów własnych budżetu jak i dochodów budżetu była zróżnicowana.

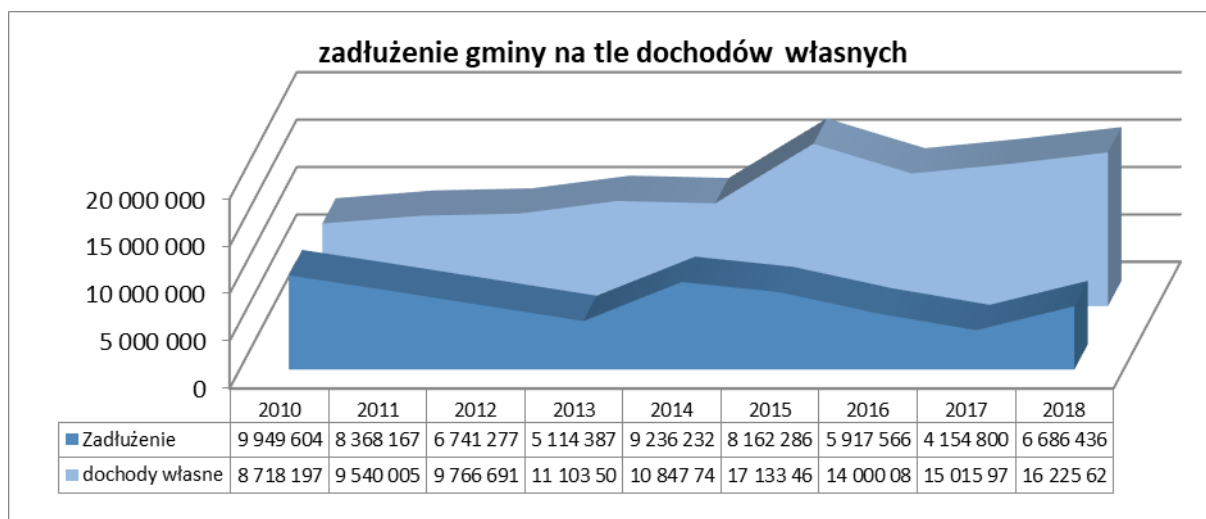
W badanym okresie zauważamy również obciążenie budżetu zadłużeniem i innymi zobowiązaniami gminy. Zadłużenie gminy jest zmienne w czasie. Dostępne dane pozyskane z urzędu gminy Chynów obejmują lata 2010 -2019. W 2010 r zadłużenie gminy było wysokie wyższe niż roczne dochody własne, w 2017 roku nastąpiła duża redukcja zadłużenia gminy. Wysokość zadłużenia związana jest z realizacją zadań inwestycyjnych.

Wykres 15. Wydatki na obsługę długu.



Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.

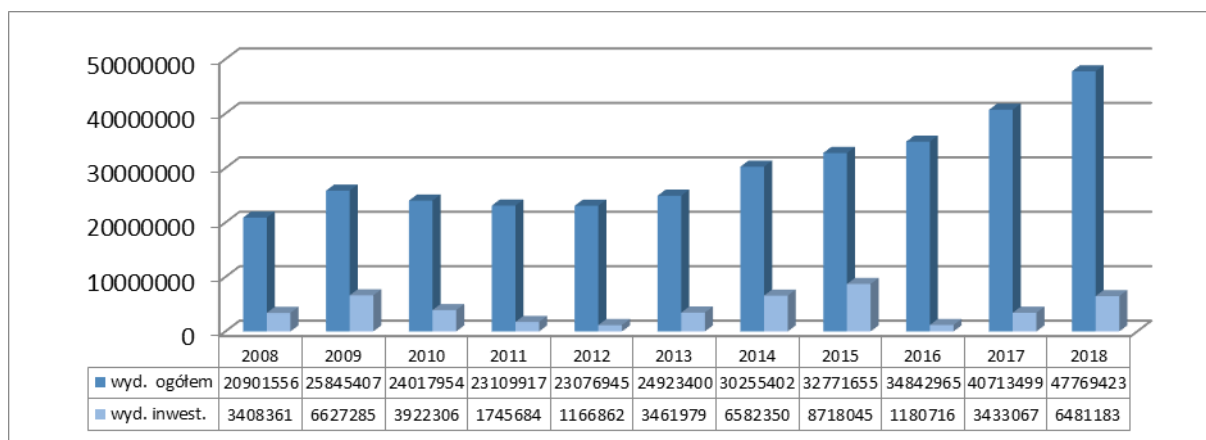
Wykres 16. Budżet gminy Chynów – dochody własne i obciążenia (zadłużenie)



Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.

Na wykresie poniższym przedstawiono wydatki ogółem i wydatki na zadania inwestycyjne należące do zadań własnych gminy tj. budowa infrastruktury technicznej- wodociągów i kanalizacji, budowa infrastruktury społecznej w latach 2008-2018.

Wykres 17. Budżet gminy Chynów- wydatki ogółem - wydatki na realizację inwestycji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych Bank Danych Lokalnych - GUS

Tabela 41. Budżet gminy Chynów- wydatki ogółem - wydatki na realizację inwestycji.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
wydatki ogółem	20 901 556	25 845 407	24 017 954	23 109 917	23 076 945	24 923 400	30 255 402	32 771 655	34 842 965	40 713 499	47 769 423
wydatki mająt./ inwest.	3 408 361	6 627 285	3 922 306	1 745 684	1 166 862	3 461 979	6 582 350	8 718 045	1 180 716	3 433 067	6 481 183
udział wydat. Inwest. w wydatkach ogółem	16,3	25,6	16,3	7,6	5,1	13,9	21,8	26,6	3,4	8,4	13,6

Źródło: dane -Bank Danych Lokalnych bdl.stat.gov.pl.

Analizując wydatki budżetowe na realizację inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacji mamy do czynienia z różnicami w poziomie wydawanych środków w poszczególnych latach.

Średni udział środków wydawanych na realizację zadań **inwestycyjnych** w okresie analizowanym w gminie Chynów wynosi 14.42 % wydatków ogółem z budżetu Gminy. Udział wysokości środków na realizację zadań inwestycyjnych w stosunku do wydatków ogółem z budżetu gminy zawiera się w przedziale od 3.4% w 2016 r do 26.6% w roku 2015.

Budowa kanalizacji i wodociągów pociągała za sobą wydatki z budżetu gminy, których średnia na przestrzeni ostatnich jedenastu lat wynosi 3.80% wydatków budżetowych gminy ogółem i zmieniała się w czasie od 0.00% w 2018r do 20.72% w 2015r.

Na budowę dróg gmina Chynów wydawała z budżetu środki stanowiące od 2.3% w 2015r do 15.1% w 2009r wydatków z budżetu ogółem. Średnio gmina w badanym okresie przeznaczala na budowę dróg z budżetu około 6.63% w budżetu gminy ogółem.

Wydatki inwestycyjne obejmują również wydatki na infrastrukturę społeczną, które w ostatnich latach stanowiły średnio 3.67% wydatków ogółem. Wartość ta była zmienna od 1.04% w 2016r do 6.97% w 2010r. Środki wydawane na infrastrukturę społeczną w poszczególnych latach dotyczą budowy i przebudowy szkół.

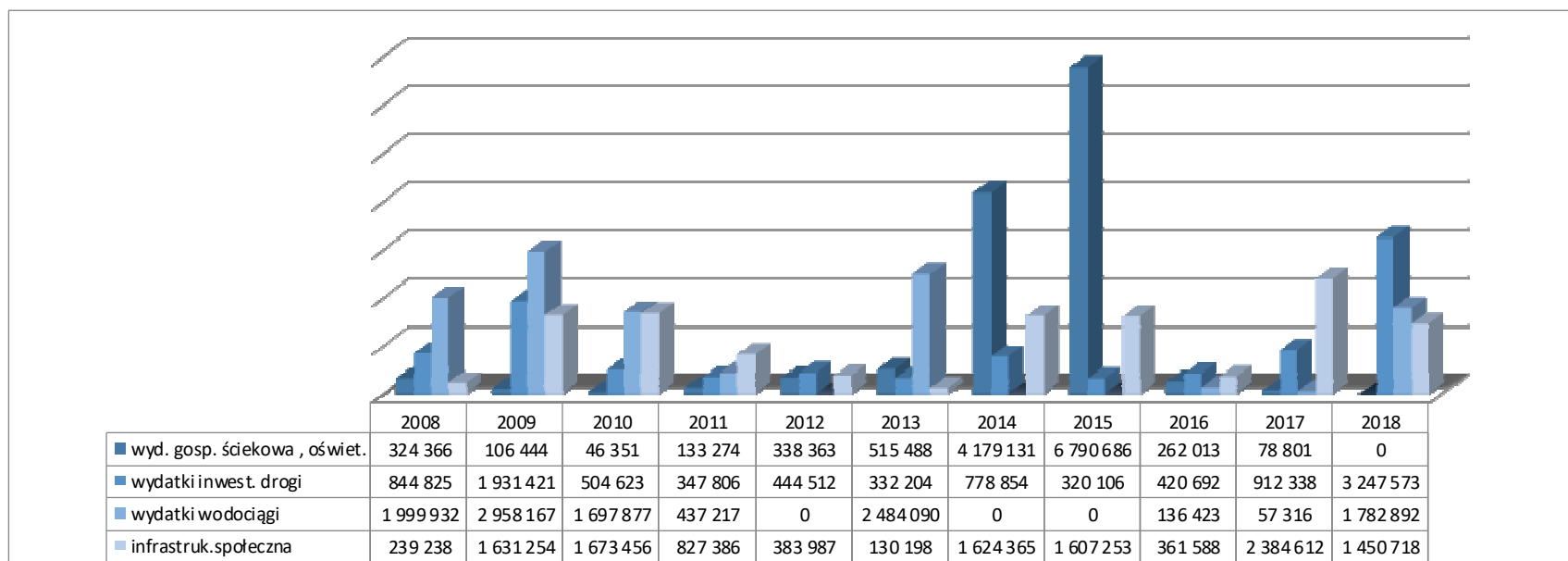
Gmina Chynów realizuje zadania inwestycyjne związane z wyposażeniem istniejących i planowanych terenów zabudowy w szczególności zabudowy mieszkaniowej i usługowej w infrastrukturę techniczną, drogi i infrastrukturę społeczną. Środki budżetowe w dużej części przeznaczane są na poprawę jakości życia mieszkańców.

Tabela 42. Dane dotyczące wydatków inwestycyjnych gminy Chynów w latach 2008-2018

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
wydatki inwestycyjne gosp. ściekowa, oświetlenie	324 366	106 444	46 351	133 274	338 363	515 488	4 179 131	6 790 686	262 013	78 801	0
wydatki inwest. drogi	844 825	1 931 421	504 623	347 806	444 512	332 204	778 854	320 106	420 692	912 338	3 247 573
wydatki wodociągi	1 999 932	2 958 167	1 697 877	437 217	0	2 484 090	0	0	136 423	57 316	1 782 892
infrastruk. społeczna	239 238	1 631 254	1 673 456	827 386	383 987	130 198	1 624 365	1 607 253	361 588	2 384 612	1 450 718
wydatki inwestycyjne ogółem	3 408 361	6 627 285	3 922 306	1 745 684	1 166 862	3 461 979	6 582 350	8 718 045	1 180 716	3 433 067	6 481 183

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.

Wykres 18. Przedstawienie wydatków inwestycyjnych (budowy infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej i dróg)



14.9 POTRZEBY INWESTYCYJNE GMINY WYNIKAJĄCE Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANE Z LOKALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY WRAZ Z OSZACOWANIEM POTRZEBNYCH ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA ICH REALIZACJĘ.

Gmina Chynów położona jest w obszarze silnego oddziaływania Warszawy. Tereny gminy Chynów, zwłaszcza tereny położone w centralnej i północnej części gminy, gdzie jest dużo lasów i piękne krajobrazy, a odległość od Warszawy bardzo niewielka, przyciągają nowych mieszkańców, którzy szukają spokojnego miejsca do życia.

Gmina położona jest w rejonie ukształtowanej specjalizacji sadowniczej o znaczeniu krajowym w tzw. - „grójecko-wareckim zagłębiu sadowniczym”.

Na obszarze gminy, mimo przeważającej funkcji rolniczej, jest bardzo wysoki udział innych sektorów gospodarczych, przy jednoczesnym wysokim wskaźniku przedsiębiorczości mieszkańców gminy. Usługi zlokalizowane są głównie w miejscowościach: Chynów, Sułkowice i Drwalew co związane jest z dobrym skomunikowaniem zarówno kołowym jak i kolejowe.

Obszar położony wzdłuż dawnego przebiegu drogi krajowej nr 50 to również obszar koncentracji zabudowy mieszkaniowej. Tereny w sąsiedztwie dawnej drogi krajowej nr 50 są dobrze skomunikowane z wybudowaną infrastrukturą techniczną. Przy tej drodze położone jest centrum gminy Chynów, w którym zlokalizowane są usługi publiczne tj. szkoła podstawowa, dom kultury, przedszkole, urząd gminy, biblioteka gminna i inne do nich podobne.

Wyznaczenie terenów pod zabudowę w Gminie Chynów pociąga za sobą konieczność wyposażenie tych terenów w infrastrukturę techniczną, układ komunikacyjny oraz rozbudowę bądź budowę nowych obiektów infrastruktury społecznej. Zabudowa została wyznaczona głównie w pasmach wzdłuż istniejących dróg i w sąsiedztwie terenów dobrze skomunikowanych oraz w sąsiedztwie istniejącej linii kolejowej.

Zaopatrzenie w wodę

Zgodnie z danymi zawartymi na stronie internetowej strateg.stat.gov.pl sieć wodociągowa obejmuje 91.4% odbiorców na terenie gminy.

Tabela 43. Sieć Kanalizacyjna w Gminie Chynów.

Wskaźnik	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Długość sieci kanalizacyjnej na 100 km2	.	.	.	.	.	.	9,3	30,5	30,5	30,5	29,6
Odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej [%]	11,7	11,8	11,8	13	13,5	15,5	16,2	41,3	41,5	41,4	44,3
Odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej [%]	62,4	66	66,2	66,5	66,9	67,5	91,3	91,3	91,4	91,4	91,4

Źródło: Dane pochodzące z GUS strateg.stat.gov.pl

Sieć wodociągowa gminy Chynów zasilana jest 7 stacji uzdatniania wody w miejscowościach:

- Chynów
- Jakubowizna
- Drwalew
- Żelechów
- Watraszew
- Grobice
- Drwalew Biowet.

W stacjach tych woda jest pobierana z zasobów podziemnych oraz uzdatniana do parametrów zgodnych z aktualnymi wymaganiami. Stacje w Chynowie, Jakubowiznie, Drwalewie, Żelechowie, Grobicach są stacjami dwustopniowymi

wyposażonymi w podwójne ujęcie (główna i rezerwowa), zbiorniki retencyjne wody pitnej. Stacje te wyposażone są w automatykę, która oszczędza zużycie energii elektrycznej.

Procesy uzdatniania są monitorowane, co wpływa na optymalizowanie kosztów eksploatacji, możliwość sterowania procesami uzdatniania oraz zapewnia ciągłość dostaw wody.

Pozostałe dwie stacje w Watraszewie oraz Drwalew Biowet są jednostopniowe z podwójnymi ujęciami, przewidziane do modernizacji, w ramach których przewiduje się je do włączenia w system monitoringu.

Tabela 44. Sieć wodociągowa w gminie Chynów

Rok	2012	2013	2013	2015	2016	2017	2018	2019
Długość czynnej sieci wodociągowej{km}	217,5	217,5	217,5	249,5	249,5	249,5	.....	260,4
Ilość przyłączy wodociągowych	2794	2854	2893	2923	2952	2952	3713	3763
Odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej [%]	66,9	67,5	91,3	91,3	91,4	91,4	91,4	95,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Chynów

1. Ujęcia wody i SUW;

W perspektywie 30 lat w gminie Chynów należy dokonać modernizacji i rozbudowy istniejących ujęć i stacji SUW.

Zakładając rozwój zabudowy mieszkaniowej i „usługowej” w gminie należy planować poza remontem i rozbudową istniejących ujęć nowe ujęcie wody wraz ze stacją SUW.

Zadania w zakresie zaopatrzenia w wodę to:

- modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Drwalewie i Watraszewie (to koszt około 6 000 tys. zł);
- budowa nowej Stacji Uzdatniania Wody wraz z budową nowych ujęć wody (koszt budowy 4 000 tys. Zł)

2. Sieci wodociągowe

Woda do mieszkańców, odbiorców w gminie Chynów dostarczana jest siecią wodociągową o długości 260 419,16 mb. Sieć wodociągowa doprowadzona jest do wszystkich miejscowości w gminie Chynów. Dostęp do wody z wodociągu publicznego ma ok. 95%. Pozostałe 5% są to tereny niezurbanizowane o rzadkiej zabudowie.

Wodociągi gminne są wybudowane w różnych okresach począwszy od lat 70-tych ubiegłego wieku do chwili obecnej. W związku z tym ich stan techniczny jest zróżnicowany. Wodociągi stalowe, żeliwne, azbestowo-cementowe, z tworzyw sztucznych PCV i PE. W analizowanych latach należy założyć remont i wymianę części wodociągów oraz budowę sieci rozdzielczych dostarczających wodę do nowych terenów zabudowy. Zakładamy, że w perspektywie kolejnych 30 lat w gminie Chynów należy pobudować lub przebudować około 50 km sieci wodociągowej (50 km x 180 zł/ mb sieci =9 000 tys. zł).

Cena 1 mb wodociągu w gminie Chynów wynosi około **180zł/mb**.

Oczyszczanie ścieków

W gminie Chynów działają dwie publiczne oczyszczalnie ścieków: w Sułkowicach i Drwalewie.

Oczyszczalnia ścieków w Sułkowicach została zmodernizowana i rozbudowana wraz z wybudowaną instalacją do zagospodarowania komunalnych osadów ściekowych.

Oczyszczalnia ścieków w Drwalewie jest starą oczyszczalnią z lat 70 ubiegłego wieku. Obsługuje ona niewielką ilość mieszkańców (ok. 600 osób), wymaga remontu i modernizacji.

Zadania inwestycyjne związane z oczyszczaniem ścieków w okresie 30 lat to przebudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków w Drwalewie (koszt około 3000tys zł)

Sieć kanalizacji sanitarnej.

W gminie wybudowanych jest 50 616,51 mb kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami głównie w aglomeracji Sułkowice. Ok. 14 km jest kanalizacją grawitacyjną. Pozostałą część stanowi kanalizacja tłoczna powstała w wyniku wcześniejszych inwestycji

gminnych. Sieć kanalizacyjna obsługuje 864 abonentów. Ogółem skanalizowanych jest 40% mieszkańców gminy. Sieć kanalizacyjna jest wyposażona w 6 przepompowni ścieków, które są ujęte w monitoringu.

Tabela 45. Sieć kanalizacyjna w gminie Chynów.

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Długość czynnej sieci kanalizacyjnej[km]	12.3	12.3	12.5	41.2	41.2	41.2	.....	50,6
Ilość przyłączy kanalizacyjnych	285	310	318	646	652	651	795	864
Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej%	13.5	15.5	16.2	41.3	41.5	41.4	.....	40

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Chynów

Budowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej;

- około 20.0 km (koszt budowy około 20.0 km x600 zł= 12 000 tys zł);

W wyznaczonym Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24.10.2016 r. nr 149/16, obszarze aglomeracji „Sułkowice” obejmującym gminę Chynów, który obecnie obejmuje tereny miejscowości: Sułkowice, Chynów, Wola Chynowska, Edwardów, Jakubowizna, Widok, Węszelówka została wybudowana sieć kanalizacji sanitarnej.

Główny kierunek planowanej obecnie budowy sieci kanalizacji sanitarnej obejmuje obszar zachodniej i północnej części gminy (Drwalew, przebudowa i rozbudowa sieci Sułkowice).

Zgodnie z obecnymi przepisami w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować indywidualne systemy oczyszczania ścieków. W związku z czym Gmina Chynów planuje, poza aglomeracją Sułkowice oraz części terenów Drwalewa stosowanie lokalnych indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków.

Rozproszenie zabudowy w gminie Chynów powoduje bardzo duże koszty budowy sieci kanalizacji sanitarnej, duże koszty powoduje również utrzymanie sieci kanalizacji sanitarnej w rozproszonej zabudowie.

Zakłada się, że w obszarach o większej intensywności zabudowy, poza zasięgiem, istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej rozwiązaniem będzie budowa szczelnych zbiorników na nieczystości płynne. Takie rozwiązanie warunkowane jest wyposażeniem obszarów w sieci wodociągowe. W obszarach rozproszonej zabudowy zakłada się rozwiązanie oczyszczenia ścieków w lokalnych systemach oczyszczania zarówno w indywidualnych przydomowych jak i grupowych.

W związku z rozproszeniem zabudowy i nieekonomicznością budowy kanalizacji zbiorczej gmina wspiera lokalne systemy oczyszczania ścieków;

- dofinansowanie do budowy indywidualnych systemów oczyszczania ścieków. w okresie analizowanym (30 lat) w związku z tym, że na terenie gminy zakłada się budowę około 2500- 3000 nowych domów z czego około 50% z nich korzystać będzie z istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a 30% domów z zakłada się, że zostanie podłączona do indywidualnych bądź grupowych oczyszczalni ścieków. Wsparcie działań związanych z lokalnymi systemami oczyszczania będzie generować koszty po stronie gminy, które wynosić będą (zakłada się dofinansowanie w wysokości 5tysł na jeden dom): $(2800 \times 30\% \times 2\text{tys zł} = 1680 \text{ tys zł})$

Koszt 1 mb sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Chynów wynosi około 600zł/mb.

Sieć komunikacyjna.

Na terenie gminy Chynów znajduje się łącznie 237,838 km dróg, w tym:

13,2 km km dróg krajowych,

68.939 km km dróg powiatowych,

155,699 km km dróg gminnych;

Ponad połowa dróg gminnych posiada nawierzchnie nieutwardzone, z czego część stanowią drogi obsługujące tereny osadnictwa wiejskiego.

Zgodnie z przyjętą polityką gminy w zakresie budowy i utwardzania dróg zakłada się przede wszystkim utwardzenie dróg w terenach istniejącej i planowanej zabudowy.

Pozostałe drogi będące własnością gminy będą utwardzane, w zależności od pełnionej przez nie funkcji i natężenia ruchu. Zakłada się, że część dróg, zwłaszcza w terenach rolniczych i ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej pozostanie, jako drogi gruntowe nieutwardzone.

Zadania związane z budową sieci komunikacyjnej w gminie Chynów obejmują:

- budowę i przebudowy istniejących dróg, na które gmina zamierza przeznaczyć około 1 000 tys. zł rocznie;

[1 000 tys. zł x 30 lat = 30 000 tys. zł];

- budowa nowych dróg gminnych w terenach zabudowy istniejącej i planowanej - zakłada się wybudowanie, w przypadku zabezpieczenia środków w budżecie około 1.0 km dróg w ciągu każdego roku tj. co stanowi w perspektywie 30 lat konieczność wybudowania około 30 km nowych dróg (łącznie koszt budowy 1 km drogi należy przyjąć na poziomie około 1 500 tys. zł):

[30 km x 1 500 tys. zł = 45 000 tys. zł];

Infrastruktura społeczna

Gmina w ostatnich latach wybudowała

- Dom Kultury w Chynowie
- Gminny Ośrodek Kultury i Remizę OSP w Drwalewie.

Ponadto, na terenie gminy działa Gminna Biblioteka Publiczna w Chynowie jest samorządową instytucją kultury, wpisaną do rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Organizatora. Obejmuje swą działalnością obszar Gminy Chynów.

Swoją działalność na terenie gminy placówka realizuje poprzez sieć bibliotek:

- Gminną Bibliotekę Publiczną w Chynowie,
- Filie biblioteczną w Drwalewie.

Gmina Chynów jest organem prowadzącym 8 szkół podstawowych i 1 przedszkole. Przy każdej szkole podstawowej funkcjonują oddziały przedszkolne.

Sieć szkół przedstawia się następująco:

1. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kawalerów Orderu Uśmiechu w Budziszynku,
2. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Polskich Patriotów w Drwalewie,
3. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Machcinie,
4. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Pieczyskach,
5. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Sułkowicach,
6. Publiczna Szkoła Podstawowa im. ks. Tadeusza Stokowskiego w Watraszewie,
7. Publiczna Szkoła Podstawowa im. Poetów Polskich w Zalesiu,
8. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Chynowie, w którego skład wchodzi:
 - 1) Publiczna Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Chynowie,
 - 2) Przedszkole Publiczne.

Biorąc pod uwagę perspektywę 30 lat oraz uwzględniając wzrost ilości mieszkańców gminy w podobnym tempie jak obecnie zakładamy, że ilość szkół w gminie Chynów będzie wystarczająca.

Gmina Chynów w ostatnich latach dużą część budżetu przeznaczala na przebudowę, modernizację i rozbudowę obiektów oświatowych i przedszkolnych.

W ramach zadań własnych gmina Chynów przewiduje budowę infrastruktury **społecznej tj.:**

- budowę boisk szkolnych, termomodernizację i remonty obiektów szkolnych
- budowę paneli fotowoltaicznych dla obiektów oświatowych (5 000 tys. Zł)
- budowę zewnętrznych urządzeń sportowych- siłowni wraz z zagospodarowaniem terenów rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci (1 500 tys. Zł)
- budowa świetlic wiejskich (5 000 tys. Zł)
- inne zadania związane z budową terenów rekreacyjno- sportowych dla mieszkańców gminy (2 000 tys. Zł)

Szacowanie kosztów budowy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Tabela 46. Zestawienie kosztów budowy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej.

Lp.	Nazwa zadania	Długość [km]	Koszt budowy [tys. zł]	Uwagi
	<u>Zaopatrzenie w wodę</u>			
1.	Budowa/ rozbudowa sieci wodociągowej w nowych terenach zabudowy w poszczególnych miejscowościach gminy Chynów	50 .00	9 000	
2.	Budowa nowego SUW i nowego ujęcia wody		4 000	
3.	Budowa/ przebudowa SUW Drwalew, Watraszew		6 000	
	RAZEM		19 000	
	<u>Oczyszczanie ścieków</u>			
1.	Przebudowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w Drwalewie		3 000	
2.	Rozbudowa, przebudowa istniejącej i budowa nowej sieci kanalizacji sanitarnej	20.0 km	12 000	
3.	Dofinansowanie do budowy indywidualnych lub grupowych lokalnych oczyszczalni ścieków	840 obiektów	1 680	
	RAZEM		16 680	
	<u>Sieć drogowa</u>			
1.	Budowa i przebudowa istniejących dróg		30 000	
2.	Budowa nowych dróg gminnych	45km	45 000	
	RAZEM		75 000	
	<u>Infrastruktura Społeczna</u>			

1.	Remonty szkół		5 000	
2.	Budowa świetlic wiejskich		5 000	
3.	Budowa zewnętrznych urządzeń sportowych- siłowni wraz z zagospodarowaniem terenów rekreacyjnych		1 000	
4.	Budowa terenów rekreacyjno- sportowych dla mieszkańców gminy		2 000	
5.	Budowa innych obiektów infrastruktury społecznej wpływających na jakość życia mieszkańców (basen, ośrodek kultury)		15 000	
	RAZEM		28 000	
	ŁĄCZNIE		138 680	

Powyższe zestawienie jest zestawieniem szacunkowym wskazującym główne wydatki budżetu gminy, ma ono na celu oszacowanie kosztów realizacji zadań własnych gminy w perspektywie prowadzonych analiz -30 lat. Zestawie w sposób przybliżony informuje o poziomie niezbędnych kosztów i zadań jakie stoją przed gminą, która chce wyznaczać nowe tereny różnego rodzaju zabudowy oraz wyposażać już istniejące tereny zabudowy w infrastrukturę techniczną i społeczną.

**Możliwości finansowania przez gminę wykonania zadań własnych:
sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej i społecznej**

Tabela 47. Wieloletnia Prognoza Finansowa gminy Chynów na lata 2020- 2029

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Wpływy do budżetu	51 658 769	49049000	49544999	49845001	49595000	49852000	49972000	49972000	49972000	49912000
Wydatki ogółem	54031186	47492540	48046539	49047861	48997860	49254860	49374860	49374860	49374860	49368860
Wydatki majątkowe	5 339276	1 300 000	1 800 000	3 500 000	800 000	500 000	400 000	400 000	400 000	400 000
Udział wydatków majątkowych w stosunku do wpływów do budżetu	10,34%	2,65%	3,63%	7,02%	1,61%	1,00%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Chynów przedstawionych na stronie internetowej - www.bip.Chynów.pl

Tabela 48. Planowane wydatki na inwestycje w latach 2020-2050

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2050	Razem W okresie 30 lat
Wpływy do budżetu	51 658 769	49049000	49544999	49845001	4959500 0	49852000	49972000	49972000	49972000	49912000	Przez kolejnych 20 lat planujemy wysokość dochodów budżetu na Poziomie wpływów 2029 tj. 49912000	
Średni udział wydatków inwestycyjny ch	10,34%	2,65%	3,63%	7,02%	1,61%	1,00%	0,80%	0,80%	0,80%	0,80%	14,5%	
Wydatki inwestycyjne	5 339276	1 300 000	1 800 000	3 500 000	800 000	500 000	400 000	400 000	400 000	400 000	20x7237240 = 144744800	159 584 076

Źródło: Opracowanie własne w części na podstawie danych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej

Wieloletnia prognoza inwestycyjna pokazuje wysokość środków finansowych na zadania inwestycyjne do roku 2029. Zakłada się po przeanalizowaniu danych archiwalnych za lata 2008- do 2018 (tab. 32) i prognozy finansowej (WPF) 2020-2029 na zadania inwestycyjne gmina Chynów po roku 2029 będzie wydawała około 14.5% budżetu gminy tj. około 7237240 zł rocznie co w perspektywie 30 lat stanowić będzie łącznie kwotę około 160 ml zł (sposób wyliczenia tabel 39):

Wysokość budżetu gminy przyjęta do analiz w perspektywie do 2029 wynika z WPF a na kolejne 20 lat założono przyjęcie wysokości budżetu na poziomie roku 2029 zgodnie z WPF. Założenie powyższe nie uwzględnia zwiększonych dochodów wynikających z rozwoju zabudowy w szczególności zabudowy usługowej, która generuje największe przychody budżetu.

Po analizie powyższych danych zauważmy, że uwzględniając możliwość pozyskania funduszy z różnego rodzaju zewnętrznych programów można z całą pewnością stwierdzić, że gminę Chynów stać na zrealizowanie zadań z zakresu infrastruktury techniczne, społecznej i dróg w wyznaczonych obszarach zabudowy i to być może w krótszym czasie niż w perspektywie sporządzanych analiz (30lat). Ponadto stwierdzić należy, że wyznaczenie nowych terenów usług zwiększy dochody własne gminy, poprzez zwiększenie ilości podatków wpływających do budżetu gminy.

15. WAŻNIEJSZE WNIOSKI DO STUDIUM WYNIKAJĄCE Z ANALIZY UWARUNKOWAŃ ROZWOJU

W wyniku analiz przeprowadzonych na podstawie zebranych materiałów, w tym przeprowadzonej aktualizacji inwentaryzacji urbanistycznej terenu i zbadania uwarunkowań rozwoju gminy w zakresie poszczególnych zagadnień i podsystemów stwierdzono konieczność uwzględnienia następujących wniosków przy opracowaniu kierunków rozwoju miasta i gminy:

a) uwarunkowania wynikające z analizy stanu istniejącego terenu (w tym: powiązań zewnętrznych, przeznaczenia terenów, stanu ładu przestrzennego)

- Konieczne jest zachowanie i wzmocnienie wszystkich powiązań z otoczeniem: ekologicznych, komunikacyjnych, funkcjonalnych i infrastrukturalnych.
- Powinno się dążyć do utrwalenia cech poszczególnych (głównych dla gminy) stref funkcjonalnych z zachowaniem charakteru ich zagospodarowania.
- Przy wyznaczaniu nowych terenów dla zabudowy, na które, jak wynika z analiz, jest spore zapotrzebowanie, kierować się trzeba zasadami prawidłowego kształtowania sieci osadniczej, m.in. ściśle określać granice pomiędzy terenami otwartymi a zurbanizowanymi.
- Należy dążyć do zwiększenia ilości terenów dla nieuciążliwych usług podstawowych i specjalistycznych w zespołach mieszkaniowych,
- Konieczne będzie ograniczanie zjawiska rozpraszania się zabudowy - zarówno mieszkaniowej i rekreacyjnej na atrakcyjnych krajobrazowo terenach gminy, jak i usługowo - produkcyjnej przy ważnych trasach komunikacyjnych.
- Niezbędne jest wyznaczanie i właściwe kształtowanie przestrzeni publicznych w ważniejszych ośrodkach osadniczych – Chynów, Wola Chynowska, Drwalew, Sułkowice, Grobice oraz wykształcenie innych elementów określających strukturę przestrzenną. Szczególnie dotyczy terenów nowych inwestycji.
- Należy wyznaczyć tereny rekreacyjne i określić możliwości oraz zasady ich realizacji i eksploatacji. Na całym terenie powinna być rozwijana funkcja usług turystyki i rekreacji, w tym agroturystyka.

b) uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska (w tym jego stanu i funkcjonowania, występowania terenów i obiektów chronionych oraz zagrożeń i uciążliwości)

- Występowanie na terenie gminy wartości środowiskowych ogranicza przydatność obszarów dla różnych form zagospodarowania. Wprowadzenie możliwości lokalizacji na tych obszarach przedsięwzięć uciążliwych może prowadzić do dalszej degradacji środowiska przyrodniczego. W związku z tym należy prowadzić na tych terenach działania ochronne i zabezpieczające.
- Najbardziej wrażliwe miejsca związane z przyrodą ożywioną to wszystkie kompleksy leśne. Zagrożenia dla tych komponentów mogą być powodowane m.in. modernizacją istniejących posesji, urządzaniem zieleni towarzyszącej zabudowie, wycinką drzew, co w konsekwencji prowadzi do zniekształcania siedlisk, a w dalszej kolejności do degradacji walorów krajobrazowych. Ponieważ narastająca antropopresja osłabia rangę ciągów ekologicznych, należy określić brzegowe parametry dla istniejących i wyznaczanych zespołów zabudowy (minimalna powierzchnia działek i powierzchnia biologicznie czynna, procent i intensywność zabudowy).
- Płytko występujące wody podziemne (pierwszy, przypowierzchniowy poziom wód podziemnych) są narażone na zanieczyszczenia infiltrujące z posesji, „szamb” jak i z terenów rolnych.
- Wody powierzchniowe narażone na są zanieczyszczenia pochodzące z tych samych źródeł co wody podziemne. Istotnym zagrożeniem wód powierzchniowych są wyloty sieci kanalizacji deszczowej, a przede wszystkim „dzikie” wylewy ścieków produkcyjnych bądź komunalnych. Studium powinno określić zasady pełnego uzbrojenia terenu.
- Dla terenów zalesionych oraz siedlisk lęgowych zlokalizowanych na torfach i obszarach mokradłowych bardzo ważne jest zachowanie tej formy zagospodarowania.
- Ograniczeń w zainwestowaniu wymagają obszary, na których występują wydmy. Pełnią one bowiem istotną rolę w krajobrazie.
- Ograniczeń w inwestowaniu wymaga wyróżniony na obszarze gminy fragment Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Ograniczenia te wynikają z wymagań ochronnych związanych z jego strategiczną rolą.

- W części gminy znajduje się kompleks najlepszych gleb klas I-III, dla których obowiązuje zakaz przeznaczania ich na cele nierolnicze.
- Na obszarze gminy występują korytarze ekologiczne posiadające wysokie walory przyrodnicze. Są to tereny predysponowane do przypisania im funkcji przyrodniczej. Obecność obszarów o tej funkcji jest niezwykle istotne dla kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wprowadzenie przyrodniczych barier w zagospodarowaniu przestrzennym przyczyni się do urozmaicenia krajobrazu. Dla ich funkcjonowania niezbędne będą ograniczenia w konstrukcji ogrodzeń.
- Należy uwzględnić zakres wyznaczonych terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, wyznaczonych pod kątem określenia warunków budowlanych.
- W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ponadto strefy uciążliwości wynikające z przebiegu obiektów liniowych (szlaki komunikacyjne, linia PKP) .
- Zaleca się wprowadzenie zalesień na terenach przyległych do lasów i wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy na terenach leśnych.

c) uwarunkowania wynikające z analizy formalno - prawnego stanu terenów (w tym stanu własności, zobowiązań gminy, wykonanych planów miejscowych, opracowań planistycznych wyższego rzędu i złożonych wniosków)

- Należy uwzględnić stopień zainteresowania inwestowaniem w poszczególnych rejonach gminy.
- Przy wyznaczaniu nowych terenów dla zabudowy należy kierować się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, jak i priorytetem wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Większość obszarów największego zainteresowania inwestorów to dobrze skomunikowane i częściowo uzbrojone tereny północne i północno - zachodnie gminy. Równocześnie właśnie w tym rejonie występuje najwięcej ograniczeń przyrodniczych.
- Konieczne jest uwzględnienie zapisów uchwalonych i sporządzanych planów miejscowych.

d) uwarunkowania dotyczące ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i tradycji oraz kształtowania krajobrazu

- Należy bezwzględnie przestrzegać zakazów, nakazów i ograniczeń dotyczących wskazanych w opracowaniu terenów i obiektów chronionych, gdyż cele ochronne są nadrzędne w stosunku do innych.
- Konieczne jest wprowadzenie standardów i wskaźników zabudowy dla całej gminy z uwzględnieniem charakterystyki i tradycji poszczególnych jej regionów.
- Zaleca się wprowadzenie zakazów zabudowy nie tylko na terenach wymagających ochrony ze względu na przepisy prawa, ale też walory krajobrazowe, wartości ekologiczne i kulturowe.
- rozbudować należy sieć szlaków turystycznych i system ścieżek dydaktycznych, popularyzujących walory kulturowe i przyrodnicze.

e) uwarunkowania wynikające z analizy problemów społecznych (w tym warunków i jakości życia mieszkańców oraz ich bezpieczeństwa)

- Zaludnienie gminy wynikające z przyrostu naturalnego będzie równe lub niższe od stanu istniejącego, jednak przy prognozowaniu rozwoju należy uwzględnić trendy deglomeracyjne aglomeracji Warszawy.
- Konieczne jest przygotowanie atrakcyjnych warunków dla realizacji inwestycji w gminie, konkurencyjnych w stosunku do gmin sąsiednich.
- Należy zmierzać do zwiększenia ilości usług komercyjnych i socjalnych oraz do podnoszenia ich standardu.
- Wiele terenów budowlanych to nadal grunty nieuzbrojone, co pogarsza jakość zamieszkiwania i zwiększa koszty inwestowania - trzeba określić zasady uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów w media.
- Odczuwalny jest brak lub niedobór ośrodków zdrowia i ośrodków kultury, co wymaga przesądzeń planistycznych.
- Wskazuje się konieczność wprowadzania elastycznych zapisów dotyczących możliwości realizacji usług podstawowych, nieuciążliwych, związanych z obsługą lokalnej społeczności na terenach zabudowy wiejskiej.
- Konieczne jest zachowanie, promowanie i ułatwianie działalności gospodarstw rolnych na terenie gminy, w tym umożliwienie realizacji związanej z tym zabudowy gospodarczej, np. przechowalni owoców oraz ochrona gleb najwyższych klas.

f) uwarunkowania wynikające z analizy istniejącego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

- Niezbędne są dalsze działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy na drodze krajowej nr 50.
- Konieczne jest pilne zrealizowanie obwodnicy Chynowa.
- Dalszy rozwój gminy może się opierać o istniejący układ dróg, niezbędne są jednak działania polegające na ich modernizacji technicznej i realizacji brakujących w powiązaniach odcinków.
- Rozbudowy wymaga system komunikacji publicznej, szczególnie zwrócić należy uwagę na wykorzystanie istniejącej linii kolejowej i przystanków.
- Zróżnicowany wiek i stan techniczny sieci wodociągowej, szczególnie w mieście, wskazuje na konieczność jej przebudowy i częściowej wymiany.
- Zaopatrzenie w wodę ludności miasta w okresie etapowym i w kierunkowym wymagać będzie rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej oraz budowy dodatkowej stacji wodociągowej (jednej lub dwóch).
- Wobec zaawansowania realizacji programu zwodociągowania wsi w gminie, konieczne jest pilne przystąpienie do ich wyposażania w sieć kanalizacyjną.
- Docelowy przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym i wzrostem standardów wykorzystania energii elektrycznej spowoduje konieczność rozbudowy sieci średniego napięcia oraz rozbudowy i przebudowy sieci niskiego napięcia.
- Gmina ma korzystne warunki dla pokrycia paliwem gazowym przewidywane zwiększone potrzeby w zakresie ogrzewania i ciepłej wody.

16. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Podstawą formalną realizacji niniejszej pracy jest Uchwała nr XXXI/221/06 Rady Gminy w Chynowie z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów oraz Umowa na wykonanie Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zawarta w pomiędzy Wójtem Gminy Chynów a Pracownią Architektoniczną SOL-AR. Problematyka i zakres prac dla fazy I - uwarunkowań rozwoju są zgodne z Ustawą

z dnia 27.03.2003r. *O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

17. SPIS TABEL

Tab. 1. STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW

Tab. 2. TERMICZNE PORY ROKU

Tab. 3. WYKAZ NIERUCHOMYCH DÓBR KULTURY

Tab. 4. WYKAZ POMNIKÓW PRZYRODY

Tab. 5. WYKAZ ZABYTKÓW

Tab. 6. DANE DEMOGRAFICZNE DLA GMINY CHYNÓW

Tab. 7. DANE DEMOGRAFICZNE DLA POSZCZEGÓLNYCH MIEJSCOWOŚCI

Tab. 8. ZESTAWIENIE TYPÓW BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

Tab. 9. WŁASNOŚCI GRUNTÓW

Tab. 10. KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH

Tab.11. ZESTAWIENIE PODMIOTÓW GOSPODARKI NARODOWEJ WPISANE DO REJESTRU REGON WG. GRUP RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI

Tab.12. ZESTAWIENIE PODMIOTÓW GOSPODARKI NARODOWEJ WG. SEKTORÓW WŁASNOŚCIOWYCH

Tab. 13. TERMICZNE PORY ROKU: DATY ROZPOCZĘCIA I CZAS TRWANIA (WG. LORENCH)

Tab. 14. GĘSTOŚĆ ZALUDNIANIA W OS./KM²

Tab. 15. LICZBA LUDNOŚCI W LATACH 2009-2019

Tab. 16. STRUKTURA WIEKOWA LUDNOŚCI NA OBSZARZE GMINY CHYNÓW W LATACH 2010-2019

Tab. 17. UDZIAŁ LUDNOŚCI WG. EKONOMICZNYCH GRUP WIEKU W % LUDNOŚCI OGÓŁEM

Tab. 18. RUCH NATURALNY I MIGRACJE LUDNOŚCI W GMINIE CHYNÓW

Tab. 19. MIGRACJE WEWNĘTRZNE NA POBYT STAŁY W GMINIE CHYNÓW

Tab. 20. ZASOBY MIESZKANIOWE W GMINIE CHYNÓW W LATACH 2008-2019

Tab. 21. PROGNOZOWANA LICZBA LUDNOŚCI DLA POWIATU GRÓJECKIEGO WG GUS

Tab. 22. LICZBA LUDNOŚCI POWIATU GRÓJECKIEGO WG GUS

Tab. 23. LICZBA LUDNOŚCI W GMINIE CHYNÓW W LATACH 2009-2019 I LICZBA LUDNOŚCI POWIATU GRÓJECKIEGO

Tab. 24. PROGNOZA LUDNOŚCI GMINY CHYNÓW DO 2050 ROKU (OBLICZENIA WŁASNE – PROGNOZA MA CHARAKTER SZACUNKOWY)

Tab. 25. PORÓWNANIE WSKAŹNIKÓW MIESZKANIOWYCH W 2018R

Tab. 26. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ DLA GMINY CHYNÓW

- Tab. 27. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ DLA GMINY CHYNÓW
- Tab. 28. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ DLA GMINY CHYNÓW
- Tab. 29. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH ODDAWANYCH DO UŻYTKOWANIA W GMINIE CHYNÓW
- Tab. 30.
- Tab. 31.
- Tab. 32. POW. UŻYTKOWA BUDYNKÓW, NA KTÓRE ZOSTAŁY WYDANE POZWOLENIA NA BUDOWĘ 2018-2019
- Tab. 33. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ (U1) DLA GMINY CHYNÓW
- Tab. 34. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ USŁUGOWĄ (U2) DLA GMINY CHYNÓW
- Tab. 35. SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ OBSZARÓW
- Tab. 36. CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ GMINY CHYNÓW
- Tab. 37. CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWY USŁUGOWEJ GMINY CHYNÓW
- Tab. 38. PORÓWNANIE CHŁONNOŚCI I ZAPOTRZEBOWANIA NA TERENY ZABUDOWY „USŁUGOWEJ”.
- Tab. 39. PORÓWNANIE MAKSYMALNEGO W SKALI GMINY CHYNÓW ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ
- Tab. 40. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWE TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- Tab. 41. BUDŻET GMINY CHYNÓW- WYDATKI OGÓŁEM - WYDATKI NA REALIZACJE INWESTYCJI
- Tab. 42. DANE DOTYCZĄCE WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH GMINY CHYNÓW W LATACH 2008-2018
- Tab. 43. SIEĆ KANALIZACYJNA W GMINIE CHYNÓW
- Tab. 44. SIEĆ WODOCIĄGOWA W GMINIE CHYNÓW
- Tab. 45. SIEĆ KANALIZACYJNA W GMINIE CHYNÓW
- Tab. 46. ZESTAWIENIE KOSZTÓW BUDOWY SIECI KOMUNIKACYJNEJ, INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ
- Tab. 47. WIELOLETNIA PROGNOZA FINANSOWA GMINY CHYNÓW NA LATA 2020- 2020
- Tab. 48. PLANOWANE WYDATKI NA INWESTYCJE W LATACH 2020-2050

18. SPIS WYKRESÓW

- Wykres 1. PODMIOTY GOSPODARCZE SEKTORA PRYWATNEGO WG KLASY WIELKOŚCI W GMINIE CHYNÓW – STAN NA 31.12.2019r.
- Wykres 2. GOSPODARSTWA ROLNE W GMINIE CHYNÓW WG. ICH POWIERZCHNI – STAN NA 10.07.2020r.
- Wykres 3. UDZIAŁ GLEB W POSZCZEGÓLNYCH KLASACH BONITACJI W GMINIE CHYNÓW– STAN NA 30 CZERWCA 2020r.
- Wykres 4. STRUKTURA UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W GMINIE CHYNÓW – STAN NA 30 CZERWCA 2020r.

Wykres 5. LESISTOŚCI W GMINIE CHYNÓW NA TLE WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO I POWIATU GRÓJECKIEGO.

Wykres 6. LICZBA LUDNOŚCI W GMINIE CHYNÓW.

Wykres 7. LUDNOŚĆ WG. EKONOMICZNYCH GRUP WIEKU W % LUDNOŚCI OGÓŁEM.

Wykres 8. WZROST POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ W GMINIE CHYNÓW W LATACH 2010 - 2018 (WARTOŚCI PODANE W M²).

Wykres 9. WZROST PRZECIĘTNEJ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKANIA NA JEDNĄ OSOBĘ W GMINIE CHYNÓW W LATACH 2010-2018 Z PREZENTACJĄ LINII TRENDU NA NAJBLIŻSZE LATA (WARTOŚCI PODANE W M²).

Wykres 10. WZROST LICZBY LUDNOŚCI W GMINIE CHYNÓW 2008-2019 Z PREZENTACJĄ LINII TRENDU NA NAJBLIŻSZE LATA.

Wykres 11. ILOŚĆ MIESZKAŃ PRZYPADAJĄCA NA 1000 MIESZKAŃCÓW.

Wykres 12. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKANIA ODDAWANEGO DO UŻYTKOWANIA W POWIECIE GRÓJECKIM Z WYODRĘBNIENIEM GMINY CHYNÓW.

Wykres 13. POWIERZCHNIA UŻYTKOWA BUDYNKÓW NIEMIESZKALNYCH ODDANYCH DO UŻYTKOWANIA W GMINIE CHYNÓW W PODZIALE NA DWIE STREFY ROZWOJU USŁUG.

Wykres 14. BUDŻET GMINY CHYNÓW - DOCHODY W TYM DOCHODY WŁASNE.

Wykres 15. WYDATKI NA OBSŁUGĘ DŁUGU.

Wykres 16. BUDŻET GMINY CHYNÓW – DOCHODY WŁASNE I OBCIĄŻENIA (ZADŁUŻENIE).

Wykres 17. BUDŻET GMINY CHYNÓW- WYDATKI OGÓŁEM - WYDATKI NA REALIZACJE INWESTYCJI.

Wykres 18. PRZEDSTAWIENIE WYDATKÓW INWESTYCYJNYCH (BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I DRÓG)

18. 19. BIBLIOGRAFIA

W trakcie realizacji pracy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- 1) *Atlas Rzeczypospolitej Polskiej*, Główny Geodeta Kraju 1994;
- 2) *Encyklopedia multimedialna PWN – Geografia*.
- 3) *Główny Urząd Statystyczny – raporty internetowe*
- 4) Kondracki J., 2001, *Geografia Polski. Geografia regionalna Polski*, PWN Warszawa;
- 5) Malinowski J., (red.) 1991, *Budowa geologiczna Polski, t. VII – Hydrogeologia*. WG Warszawa;
- 6) *Mapa Geologiczno-Gospodarcza Polski, arkusz Grójec, skala 1 : 50 000*;
- 7) *Baraniecka M.D., 1980, Objaśnienia do Mapy Geologiczno-Gospodarczej Polski, arkusz Grójec*, Wydawnictwo Geologiczne, Warszawa;

- 8) *Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski, skala 1: 50 000, arkusz Grójec*
- 9) *Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski, skala 1: 50 000, arkusz Góra Kalwaria*
- 10) *Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, arkusz Grójec, Baraniecka M.,D., 1980, WG Warszawa;*
- 11) *Objaśnienia do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski, arkusz Góra Kalwaria, Samacka Z., 1968, WG Warszawa;*
- 12) *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. 02. 155.1298 z dnia 23 września 2002r.);*
- 13) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Samorząd Województwa Mazowieckiego, 2004-2018, Warszawa;*
- 14) *Rozporządzenie MOŚZNiL z 23.12.1998r. w sprawie uznania za rezerwy przyrody (Dz. U. Nr 166, poz. 1224);*
- 15) *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.12.2002r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy, przyporządkowania zbiorników wód podziemnych do właściwych obszarów dorzeczy (Dz. U. nr 323, poz. 1953);*
- 16) *Sobowiec Z., Minicz-Posłuszna J., i inni, 2002, Strategia zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria, Umbrella Project, UMiG Góra Kalwaria;*
- 17) *Strategia Rozwoju Gminy Chynów, Opracowanie: MBPPiRR w Warszawie, o. ter. w Radomiu, Radom, 2004, „AVVA” Warszawa 2016*
- 18) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – Uwarunkowania rozwoju, Sol-Ar, Warszawa;*
- 19) *Systematyka gleb Polski. Roczniki Gleboznawcze PTG, t. XL nr 3/4, PWN Warszawa;*
- 20) *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. nr 62 z 2001r., poz. 6272019 poz. 1396) z późniejszymi zmianami;*
- 21) *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003r., poz. 7172020 poz.293 z póź. zm.);*
- 22) www.chynow.pl.
- 23) www.bip.chynow.pl

**Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXIII/171/2021
Rady Gminy Chynów
z dnia 4 maja 2021r.**

LISTA UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 9 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW

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 XXIII/171/2021 z dnia 4 maja 2021r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	08.04.2021	Ochrona danych osobowych.	<p>Wnoszę uwagi:</p> <p>1) „Ponownie zgłaszam uwagę do zmiany studium obrębnie Sułkowice działki 200/1 do 200/4, 199/2 z uwagi, że na tym terenie obowiązuje aktualnie MPZP i jest w pełni wystarczający do realizacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego.” (...) „Na terenie Sułkowic i Hipolitowa jest aktualnie dużo dostępnych działek budowlanych z czego część jest uzbrojona (woda, energia), które nie znalazły nabywców od kilku lat, pomimo że są lepiej zlokalizowane (bliskość sklepu, szkoły, stacji PKP), niż przedmiotowe działki.”</p>	Działki nr ew. 199/2, 200/1, 200/2, 200/3, 200/4 W miejscowości Sułkowice	MN2- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem podstawowych usług. Działka nr 200/1 nie została objęta zmianą studium. Wg obowiązującego studium są to tereny: - M – przeznaczone dla kontynuacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej oraz przeznaczone pod zabudowę zagrodową w	-/+	-/+	-/+	-/+	<p>Uwaga 1) nieuwzględniona</p> <p>Zgodnie z wnioskiem właściciela działka nr ew. 200/1 nie została objęta zmianą Studium. Działki ew. nr 199/2, 200/2, 200/3 oraz 200/4 obr. ew. Sułkowice zostały włączone do wskazanej zmiany na podstawie wniosków złożonych przez ich właścicieli.</p> <p>Miejscowość Sułkowice znajduje się w centralnej części gminy i razem z miejscowością Chynów tworzy zwartą jednostkę osadniczą. Sułkowice posiadają dogodne połączenie komunikacyjne po przez węzeł komunikacyjny na drodze krajowej nr 50 z drogą powiatową nr 1652W oraz dogodne połączenie kolejowe z Warszawą.</p> <p>Po wybudowaniu obwodnicy Chynowa na drodze nr 50, teren Pana działki jak i tereny gruntów sąsiednich znalazły się w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego. Właściciele sąsiednich nieruchomości jak i osoby merytorycznie rozpatrujące wnioski</p>

			<p>2) „Proponowana zmiana jest sprzeczna z aktualną zabudową, gdyż aktualnie przeważającą jest zabudowa zagrodowa, a dokonuje się zmiany na zabudowę jednorodziną o innej dopuszczalnej wysokości budynków (do 15m) niż jest to w aktualnej zabudowie (12m).”</p>	<p>obow. planach miejscowych; - rolne z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Chynów >2ha. Wg obowiązującego miejscowego planu wskazane działki położone są w strefach oznaczonych symbolem: - 40.3.3-8RM – tereny zabudowy zagrodowej; - 40.3.1-23R – tereny rolne upraw polowych; - 40.2.1KD-P/Z – tereny publicznych dróg powiatowych zbiorczych.</p>				<p>uznały, że sąsiedztwo wężła predestynuje te tereny do wyznaczenia kierunku zagospodarowania innego niż rolny. Na terenie sąsiednich działek bezpośrednio przylegających do wężła komunikacyjnego zostały wskazane kierunki zabudowy mieszkaniowe i usługowe.</p> <p>Teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne) oraz infrastrukturę społeczną.</p> <p>Podsumowując należy stwierdzić, że zgodnie z zasadami zawartymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej powinno następować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczek, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.</p> <p>Uwaga 2) nieuwzględniona</p> <p>Wysokość zabudowy w strefie MN2 w SUIKZP gminy Chynów została wyznaczona na 15m jako maksymalna wysokość wszystkich obiektów budowlanych, które mogą powstać w strefie. Na etapie planu miejscowego zostanie ustalona wartość zabudowy obejmująca budynki i inne obiekty budowlane (np. słupy energetyczne). W strefie MN2 poza budynkami mieszkalnymi mogą powstać wskazane w studium usługi. Wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, usługowych, obiektów infrastruktury technicznej, w sąsiedztwie Pana działki zostanie określona w sporządzonym planie miejscowym, zgodnie z procedurą zawartą w ustawie o Planowaniu</p>
--	--	--	---	---	--	--	--	---

			<p>3) „Zwracam uwagę, że na tym terenie są ziemie klasy III które podlegają ochronie gruntów rolnych.”</p> <p>4) „Dodatkowo to Studium zawiera błędne informacje na temat placówki opieki zdrowotnej.”</p>						<p>i zagospodarowaniu przestrzennym. Na etapie tworzenia planu miejscowego będzie miał Pan możliwość uczestnictwa w jego tworzeniu po przez wnoszenie wniosków i składanie uwag. Studium jest dokumentem kierunkowym i nie powinno zawierać ograniczeń w zagospodarowaniu, tylko wskazywać kierunki rozwoju. Wobec powyższego ustalona wysokość zabudowy w SUIKZP gminy Chynów nie może być ustalona zbyt niska. Ustalenie za niskiej wysokości obiektów budowlanych znacznie ograniczyłoby planowane inwestycje w różnych częściach gminy.</p> <p>Uwaga 3) nieuwzględniona</p> <p>W niektórych obszarach zmiany Studium gminy Chynów występują grunty chronione. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, grunty klasy III są gruntami chronionymi, wobec czego zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub nieleśne możliwa jest wyłącznie w ramach procedury uchwalania planu miejscowego co wprost wynika z brzmienia art. 7 ust. 1 Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W celu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, na cele nierolnicze należy złożyć wniosek do ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na etapie sporządzania projektu MPZP udziela Minister Rolnictwa.</p> <p>Uwaga 4) uwzględniona</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

										SUiKZP gminy Chynów zawierało nieaktualną informację dotyczącą placówek ochrony zdrowia znajdujących się na terenie gminy. Informacje w tym zakresie są skorygowane (w gminie Chynów znajduje się jedna Przychodnie Zdrowia - placówka państwowa: 1 (ośrodek zdrowia w Chynowie z filią w Drwalewie oraz laboratorium analityczne przy ośrodku zdrowia w Chynowie).
2	09.04.2021	Ochrona danych osobowych.	„(...) wnoszę o dokonanie zmian w projekcie zmiany Studium, o którym mowa wyżej i wskazanie do zabudowy mieszkaniowej całej działki nr 168/6, 168/7, 168/8, 168/9 w miejscowości Grobice.”	Działki nr ew. 168/6, 168/7, 168/8, 168/9 w miejscowości Grobice.	Działki nr 168/6, 168/7, 168/8, 168/9 nie zostały objęte zmianą Studium. Wg obowiązującego Studium są to tereny: - M – przeznaczone dla kontynuacji i uzupełnienia istniejącej zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej oraz przeznaczone pod zabudowę zagrodową w obow. planach miejscowych; - rolne z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Chynów >2ha. Zgodnie z obowiązującym miejscowym	-	+	-	+	Uwaga nieuwzględniona. Działki nr. ew. 168/6, 168/7, 168/8, 168/9 położone w miejscowości Grobice nie są objęte procedowaną zmianą SUiKZP gminy Chynów. Wprowadzanie zmian w SUiKZP gminy Chynów jest możliwe jedynie w terenach objętych zmianą zgodnie z granicami wskazanymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany SUiKZP gminy Chynów (Uchwała Nr XIV/106/2020 Rady Gminy Chynów z dnia 28 lutego 2020 r.).

					planem zagospodarowania przestrzennego działki są położone w strefach oznaczonych symbolem: - 17MR – tereny zabudowy zagrodowej; - 63R – tereny produkcji rolnej.					
09.04.2021	Ochrona danych osobowych	„(...) wnoszę o dokonanie zmian w projekcie zmiany Studium, o którym mowa wyżej i wskazanie do zabudowy mieszkaniowej/ siedliskowej, możliwość zabudowy całej działki nr 495 w miejscowości Chynów (obręb ew. Wola Chynowska). Działka o bardzo słabej jakości gleb”	Działka nr ew. 495 w miejscowości Chynów (obręb ew. Wola Chynowska).	Działka nr 495 nie została objęta zmianą Studium. Wg obowiązującego Studium są to tereny: - lasów. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka położona jest w strefach oznaczonych symbolem: - 43.3.1-27R – tereny rolne upraw polowych; - 43.5.2-14ZL – tereny lasów - 43.5.2-15ZL – tereny lasów.	-	+	-	+	Uwaga nieuwzględniona. Działki nr. ew. 168/6, 168/7, 168/8, 168/9 położone w miejscowości Grobice nie są objęte procedowaną zmianą SUiKZP gminy Chynów. Wprowadzanie zmian w SUiKZP gminy Chynów jest możliwe jedynie w terenach objętych zmianą zgodnie z granicami wskazanymi w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany SUiKZP gminy Chynów (Uchwała Nr XIV/106/2020 Rady Gminy Chynów z dnia 28 lutego 2020 r.).	

Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów wyłożony był do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, zgłoszono trzy uwagi. Dwie uwagi zostały nieuwzględnione, jedna uwaga została uwzględniona częściowo przez Wójta Gminy Chynów w w/w projekcie zmiany Studium.

Dane przestrzenne

§ 1.

W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741), Rada Gminy Chynów postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów** uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Chynów;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia zmiany studium;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chynów.