

Uchwała nr XXXI/222/06

Rady Gminy w Chynowie

z dnia 28 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. mazowieckiego
Nr 106, poz. 3504)

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości: Drwalew, Pieczyska, Sułkowcie, Chynów, Wola Chynowska i Edwardów oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie fragmentu obszaru miejscowości Nowe Grobice w gminie Chynów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i ust. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wykonaniu uchwał nr II/11/02 Rady Gminy w Chynowie z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów i nr VII/48/03 Rady Gminy w Chynowie z dnia 11 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany uchwały z dnia 12 grudnia 2002 r. Nr II/11/02 dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, po zbadaniu stwierdza się zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów oraz z decyzją nr 2263/04 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. o ustaleniu lokalizacji drogi dla inwestycji: - rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I - odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria - od km 148+800,00 do km 175+764,03 - wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn i obwodnicy m. Drwalew i m. Chynów oraz wraz z przebudową urządzeń infrastruktury technicznej również poza terenem niezbędnym dla obiektów budowlanych¹, Rada Gminy w Chynowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości: Drwalew, Pieczyska, Sułkowcie, Chynów, Edwardów i Wola Chynowska oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie fragmentu obszaru miejscowości Nowe Grobice w gminie Chynów, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Granice obszarów objętych planem wyznaczają linie i granice:

- 1) granice administracyjne miejscowości Drwalew o powierzchni 751,10 ha,
- 2) granice administracyjne miejscowości Pieczyska o powierzchni 256,80 ha,
- 3) granice administracyjne miejscowości Sułkowice o powierzchni 304,35 ha,

¹ Zgodnie z art. 7 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80, poz. 721)

- 4) granice administracyjne miejscowości Chynów o powierzchni 225,25 ha,
- 5) granice administracyjne miejscowości Nowe Grobice od punktu Cc usytuowanego we wschodniej linii rozgraniczenia drogi krajowej Nr 50 do punktu Dd usytuowanego w granicy administracyjnej miejscowości Sułkowice i linia łącząca punkty Cc i Dd, wyznaczające obszar o powierzchni ok. 66,00 ha w granicach opracowania,
- 6) granice administracyjne miejscowości Edwardów o powierzchni 116,90 ha,
- 7) granice administracyjne miejscowości Wola Chynowska o powierzchni 562,01 ha.

2. Obszary objęte planem oznaczone zostały graficznie literami:

- 1) A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-Ł-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A w miejscowości Drwalew,
- 2) A-Ą-B-C-D-E-Ę-F-G-H-I-J-K-L-Ł-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-Ż-A w miejscowości Pieczyska
- 3) A-Ą-B-C-Ć-D-E-Ę-F-G-H-I-J-K-L-Ł-M-N-O-P-Q-R-S-Ś-T-U-V-W-X-Y-Z-Ż-A w miejscowości Sułkowice,
- 4) A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-Ż-Z1-Y1-X1-W1-V1-U1-A w miejscowości Chynów,
- 5) Aa- Bb-Cc-Dd-Ee-Ff-Gg-Hh-Aa oraz Jj-Kk-Ll w miejscowości Nowe Grobice.
- 6) a-ą-b-c-ć-d-e-ę-f-g-h-i-j-k-l-ł-m-n-o-p-q-r-s-a w miejscowości Edwardów,
- 7) a-z-X-W-V-U-T-Ś-S-R-Q-P-O-a w miejscowości Wola Chynowska,

3. Wyszczególnione w pkt. 1 i 2 obszary określone zostały graficznie w rysunkach planu w skali 1:2000, stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) Drwalew – w rysunku zał. 1,
- 2) Pieczyska – w rysunku zał. 2,
- 3) Sułkowice, Chynów i Nowe Grobice – w rysunku zał. 3,
- 4) Wola Chynowska i Edwardów – w rysunku zał. 4,
- 5) Na rysunku Nr 1 znajduje się legenda do rysunków Nr 1÷4.

4. Podstawą sporządzenia planu są:

- 1) uchwała nr II/11/02 Rady Gminy w Chynowie z dnia 12 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów,
- 2) uchwała nr VII/48/03 Rady Gminy w Chynowie z dnia 11 czerwca 2003 r. w sprawie zmiany uchwały z dnia 12 grudnia 2002 r. Nr II/11/02 dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów,
- 3) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, uchwalone uchwałą nr V/28/99 Rady Gminy w Chynowie,
- 4) decyzja nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji" oraz decyzje Wojewody Mazowieckiego nr 62/2005+65/2005 z dnia 12 października 2005 r. wydane na podstawie art. 28 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U.

Nr 80, poz. 721) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. poz. 1071 z późniejszymi zmianami).

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 4

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte w rysunkach planu:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) granice terenów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) granice terenów wskazanych w planie do objęcia ochroną;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji), zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia;
- 5) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy ulic oraz pasów ochronnych od podstawowych liniowych i punktowych elementów infrastruktury technicznej i innych wskazanych w planie obiektów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte w rysunkach planu, a nie ujęte w ust. 1 nie stanowią ustaleń planu, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Edwardów, Wola Chynowska w ich granicach administracyjnych oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie fragmentu obszaru miejscowości Nowe Grobice w gminie Chynów;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Chynowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć rysunki planu na mapach w skali 1:2000, stanowiące załączniki Nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego, składający się z terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony w rysunkach planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** (dominującej lub preferowanej funkcji) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyodrębnionym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** (funkcjach dopuszczalnych lub uzupełniających) - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do drogi publicznej ściany budynku, bez uwzględnienia balkonów, loggii, tarasów, werand, wykuszy wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej;
- 10) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynków i innych obiektów kubaturowych od dróg publicznych, placów, ciągów pieszych, liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej, krawędzi cieków, krawędzi torów kolejowych, wewnątrz podwórek lub innych obiektów;
- 11) **kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego** – należy przez to rozumieć kąt położenia działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczającej przylegającej do drogi;
- 12) **maksymalnej (minimalnej) wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny, pionowy wymiar budynku (w metrach), mierzony od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 13) **liczbie kondygnacji**- należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji użytkowych nadziemnych budynku;
- 14) **maksymalnym (minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć największą (najmniejszą) nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej sumy kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki;
- 15) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnych na terenie działki inwestycyjnej (terenu) do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej (terenu);

- 16) **ważnych przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć wskazany w planie system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 17) **terenach przeznaczonych na cele publiczne** – należy przez to rozumieć te tereny, których zainwestowanie i utrzymanie będzie w całości lub części finansowane ze środków publicznych;
- 18) **zachowaniu istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć obowiązek zachowania istniejących budynków na terenie działki (z wyjątkiem parterowych budynków gospodarczych, technicznych lub magazynowych) oraz ich dopuszczalne przekształcenie określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 19) **objektach lub budynkach tymczasowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub do rozbiórki, a także obiekty budowlane nie związane trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów i budynków towarzyszących budowie, lokalizowanych na czas nie dłuższy niż czas budowy;
- 20) **usługach nieuciążliwych dla otoczenia** – należy przez to rozumieć działalność, która nie będzie powodować emisji hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz odorów do atmosfery, wibracji, zanieczyszczenia lub skażenia gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz innych uciążliwości a także nie będzie niekorzystnie oddziaływać na zasoby środowiska przyrodniczego; ewentualne oddziaływanie wynikające z planowanych przedsięwzięć i prowadzonej działalności winno być ograniczone do terenu, do którego inwestor/użytkownik ma tytuł prawny; zasady i warunki zagospodarowania dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko regulują przepisy szczególne²
- 21) **obszarach kwalifikacji fizjograficznej:**
 - obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami charakteryzuje się:
 - gruntami podłoża gliniastymi o zróżnicowanej konsystencji i stopniu skonsolidowania,
 - występowaniem przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchowek” – podpiwniczenie niewskazane,
 - potrzebą określenia warunków posadowienia bezpośredniego po wykonaniu badań geotechnicznych;
 - obszar kwalifikujący się warunkowo do zabudowy charakteryzuje się:
 - gruntami słabonośnymi o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania,
 - zróżnicowaniem litologicznym gruntów podłoża,
 - Występowaniem wód gruntowych poniżej 1,5 m od poziomu terenu,
 - podłożem kwalifikującym się do bezpośredniego posadowienia po wykonaniu badań geotechnicznych,
 - możliwością rozwoju procesów osuwiskowych,
 - występowaniem terenów o dobrych warunkach klimatycznych.

² Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z późniejszymi zmianami)

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 ust. 1 należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6.

1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
 - MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MW** – istniejące tereny zabudowy wielorodzinnej;
 - MNL** – tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa całorocznego;
 - MP** – tereny zabudowy pensjonatowej;
 - 2) Tereny użytkowane rolniczo:
 - R** – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych,
 - RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
 - 3) Tereny obsługi produkcji:
 - P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - PE** – tereny eksploatacji surowców mineralnych;
 - 4) Tereny zabudowy usługowej:
 - U** – tereny zabudowy usługowej (usług podstawowych: oświaty, ochrony zdrowia, kultury, handlu, gastronomii, nieuciążliwego rzemiosła),
 - US** – tereny sportu i rekreacji,
 - 5) Tereny zieleni i wód:
 - ZN** – tereny zieleni postulowane do objęcia formami ochrony przyrody,
 - ZL** – lasy,
 - ZP** – tereny zieleni publicznej,
 - ZPn** – tereny zieleni urządzonej na terenach nie leżących w gestii gminy,
 - ZC** – tereny cmentarzy,
 - WS** – tereny wód powierzchniowych;
 - 6) Tereny komunikacji:
 - KD** – tereny dróg publicznych:
 - K/** – drogi krajowe,
 - P/** – drogi powiatowe,
 - G /-** drogi gminne,
 - /GP** – drogi główne ruchu przyspieszonego,
 - / G** – drogi główne,
 - / Z** – drogi zbiorcze,
 - / L** – drogi lokalne,
 - / D** – drogi dojazdowe,
 - KDW** – tereny dróg wewnętrznych
 - KDX** – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - KX** – tereny ciągów pieszych,
 - KG** – tereny dróg gospodarczych
 - KP** – tereny placów parkingowych,
 - KU** – tereny obiektów obsługi komunikacji,

- KK – tereny kolei.
- 7) E – elektroenergetyka,
G – gazownictwo,
W – wodociągi,
K – kanalizacja,
T - telekomunikacja
2. Dla terenów określonych w ust. 1 plan wyznacza funkcje uzupełniające w stosunku do przeznaczenia podstawowego, określone w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. Tereny, których przeznaczenie plan zmienia mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

§ 7.

W przypadku zmiany przepisów szczególnych (odrębnych) zakres przestrzenny ustaleń planu nie ulega zmianie z tym, że nowe regulacje prawne należy uwzględnić w toku czynności decyzyjnych, zmierzających do realizacji ustaleń planu.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem.

§ 8.

1. Plan określa zasady ochrony i kształtowania elementów kompozycji przestrzennej.
- 1) Plan wyznacza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) Plan wyznacza proponowaną lokalizację budynków, zgodnie z rysunkiem planu.
 - 3) Plan wyznacza proponowaną lokalizację usług w parterach budynków, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) Plan wyznacza szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 9.

1. Plan określa następujące zasady ochrony środowiska:

a) na obszarze objętym planem zabrania się

- wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi lub wód otwartych,
- składowania lub zakopywania padliny,
- składowania odpadów, z wyjątkiem lokalizacji zagospodarowanych miejsc czasowego gromadzenia odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem - czasowe gromadzenie wszelkiego rodzaju odpadów bytowo-gospodarczych na terenie objętym planem w szczelnych systematycznie opróżnianych lub wymienianych pojemnikach w pełni zabezpieczających odpadki przed spłukiwaniem wodami opadowymi,

- warunki magazynowania odpadów wytwarzanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą określone zostaną każdorazowo w projekcie budowlanym przedsięwzięcia i zaakceptowane przez stosowne organy na podstawie przepisów odrębnych (szczególnych)³
 - b) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej oraz innych obiektów warunkujących osiągnięcie współczesnych standardów cywilizacyjnych w zakresie warunków życia, w zakresie niezbędnym dla mieszkańców i użytkowników terenu;
 - c) warunki realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na stan środowiska określają odpowiednie organy na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych (szczególnych); organy wydające stosowne decyzje określają potrzebę i zakres opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na stan środowiska⁴;
 - d) w raporcie oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko należy określić potencjalne zagrożenia dla otoczenia, takie jak hałas, wprowadzanie substancji zanieczyszczających powietrze, występowanie odorów, odpadów poprodukcyjnych, zwiększenie ruchu samochodowego oraz inne zagrożenia mogące powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej, która jest podstawową funkcją obszaru objętego planem;
 - e) zasady i warunki zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków określają przepisy odrębne (szczególne)⁵;
 - f) postępowanie dotyczące odprowadzania ścieków technologicznych regulują przepisy odrębne (szczególne)⁶;
 - g) podejmowanie działalności gospodarczej związanej z wprowadzaniem zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego w przypadkach określonych przepisami szczególnymi może wymagać uzyskania stosownego pozwolenia;
 - h) ewentualny zasięg oddziaływania obiektów o funkcjach niemieszkaniowych nie może przekroczyć granic terenu, do którego zainteresowany ma tytuł prawny;
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze objętym planem:
- a) ochrona przyrody polegająca na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody winna być realizowana w oparciu o zasady określone w przepisach odrębnych (szczególnych)⁷,

³ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628)

⁴ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573)

⁵ Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 72, poz. 747)

⁶ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20 lipca 2002 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych.

⁷ Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880)

- występujące na obszarze opracowania tereny zieleni i zadrzewienia, w tym w szczególności starodrzewy podlegają ochronie w oparciu o przepisy odrębne, ewentualne wycięcie drzewa wymaga uzyskania zezwolenia odpowiedniego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi (j.w.),
- b) występujące na obszarze opracowania wszelkie formy zieleni, w tym mogące mieć wpływ na klimat akustyczny i warunki aerosanitarne obszaru objętego planem podlegają ochronie; istniejąca zielen przydrożna i przydomowa winna być odpowiednio pielęgnowana i uzupełniana w toku realizacji planu, w tym głównie odpowiednio dobranymi do funkcji formami o charakterze osłonowym wzdłuż dróg o charakterze ogólnomiejskim.
 - c) występujące na obszarze opracowania wszelkie formy zieleni, w tym mogące mieć wpływ na klimat akustyczny i warunki aerosanitarne obszaru objętego planem podlegają ochronie; istniejąca zielen przydrożna i przydomowa winna być odpowiednio pielęgnowana i uzupełniana w toku realizacji planu, w tym głównie odpowiednio dobranymi do funkcji formami o charakterze osłonowym wzdłuż dróg o charakterze ogólnogminnym;
 - d) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar⁸
3. Na obszarze objętym planem szczególnymi formami ochrony przyrody objęte są następujące obiekty:
- a) pomnik przyrody nieożywionej (głaz narzutowy) w Pieczyskach (zał. Nr 2),
 - b) pomnik przyrody ożywionej (drzewo – dąb szypułkowy) w Edwardowie (zał. Nr 4).
- W/w obiekty wyodrębniono graficznie w rysunkach planu.
4. Ustala się strefę ochrony ekspozycji obiektu wymienionego w pkt. 3 lit. b) o promieniu 50 m. Postuluje się objęcie obiektu wraz z kapliczką, ogrodzeniem i starodrzewem ochroną konserwatorską.

§ 10.

1. Plan określa **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** oraz zagospodarowania terenu:
- 1) gabaryty i wysokość zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 2) intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek budowlanych lub terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 4) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
 - 5) maksymalną długość elewacji poszczególnych budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 6) maksymalną powierzchnią zabudowy poszczególnych budynków, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 7) zasady kształtowania geometrii pokrycia dachu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 8) dopuszcza się realizację tymczasowego przekrycia budynków mieszkalnych po wybudowaniu kondygnacji parteru w przypadkach losowych, w tym

⁸ Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229).

wynikających z braku środków finansowych; tymczasowe przekrycie winno spełniać warunki kształtowania dachów, określone w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu.

§ 11.

1. Plan ustala **zasady lokalizowania budynków** na działkach budowlanych.

- 1) Plan ustala lokalizację lub rozbudowę budynku na działce budowlanej zgodnie z wyznaczonymi w planie liniami zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.
- 2) Dla działek, na których plan nie wyznacza linii zabudowy budynki należy lokalizować oraz rozbudowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami⁹
- 3) Przed wykonaniem projektów budowlanych obiektów należy wykonać badania gruntu i przyjąć wynikające z w/w odpowiednie wartości do obliczeń konstrukcyjnych i zasad posadowienia¹⁰, (a to z uwagi na występujące na przeważającym obszarze opracowania warunki do zabudowy z ograniczeniami).

§ 12.

Plan określa zasady lokalizowania **ogrodzeń**:

- 1) Plan ustala realizację ogrodzeń wydzielających działki budowlane, przy czym ogrodzenia od strony frontu działki powinny spełniać następujące warunki:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m od poziomu powierzchni terenu;
 - b) ogrodzenie należy lokalizować w linii rozgraniczającej ulicy, działki, przy dopuszczalnym wycofaniu ogrodzenia w głąb działki nie więcej niż 2 m;
 - c) ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu;
 - d) należy dokonać narożnego ścięcia ogrodzenia w celu zapewnienia wolnego od przeszkód pola widoczności, zgodnie z obowiązującymi przepisami¹¹.

§ 13.

1. Plan określa zasady lokalizowania **urządzeń reklamowych**, takich jak reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe:

- 1) Maksymalna wysokość nośnika reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego (łącznie z planszą reklamową) nie może przekraczać wysokości 4 m, liczonej od istniejącego terenu.
- 2) Maksymalna powierzchnia reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego umieszczanych na nośniku nie może przekraczać powierzchni 10 m².

⁹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, póź. 690) oraz ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. tekst jednolity z 20001. Dz. U. Nr 71, póź. 838

¹⁰ Rozporządzenie ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 14 września 1998 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

¹¹ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430)

- 3) Plan zakazuje lokalizowania urządzeń reklamowych:
- a) w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i kołowej;
 - b) na poboczach ulic w sposób niezgodny z przepisami prawa budowlanego oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego (skrajna linia krawędzi nośnika reklamowego i planszy reklamowej powinna być oddalona od krawędzi jezdni min. 2,5 m);
 - c) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
 - d) na terenach zieleni publicznej (ZP), za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu;
 - e) na obiektach małej architektury;
 - f) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej, takich jak: wygradzenia i bariery zabezpieczające, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne szafki kontrolne, słupy trakcji elektrycznych, stacje transformatorowe, czerpnie i wyrzutnie powietrza urządzeń wentylacyjnych;
 - g) w sposób przesłaniający obiekty budowlane, bez uzgodnienia z właścicielem przesłanianego obiektu;
 - h) w sposób powodujący uniemożliwianie odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (placze, aleje, ciągi uliczne) i widoków na obiekty zabytkowe, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych.
- 4) Plan zakazuje umieszczania na jednym wolno stojącym nośniku reklamowym więcej niż jednej planszy reklamowej (jednostronna lub dwustronna).
- 5) Tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.
- 6) Maksymalna powierzchnia reklamy wolno stojącej nie związanej trwale z gruntem nie może przekroczyć 3 m².
- 7) Inne szczegółowe ustalenia dotyczące rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych uchwalane przez Radę Gminy nie stanowią zmiany planu.

§ 14.

1. Plan określa zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Plan określa **minimalne wielkości działek budowlanych**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ustala się jako minimalną działkę o powierzchni 500 m² na całym obszarze objętym planem, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, jako maksymalną powierzchnię działki przyjmuje się działkę nie większą, niż 50 % średniej wielkości działki w danym zespole zabudowy, wyodrębnionym jednostkowym symbolem, chyba że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej.
- 2) Plan określa **minimalne lub maksymalne szerokości frontów działek budowlanych**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi; ustala się jako minimalne na całym obszarze objętym planem następujące szerokości frontu nowo wydzielanych działek:
 - 16 m w zabudowie wolnostojącej i zagrodowej,
 - 9 m w zabudowie bliźniaczej,

- 5 m w zabudowie zwartej.

Maksymalna szerokość frontów działek nie może przekroczyć dwukrotności wyżej podanych wartości minimalnych dla każdego z typów działek.

Nie limituje się szerokości frontów działek siedliskowych (zabudowy zagrodowej).

Plan określa szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:

- w zabudowie wolnostojącej – 10÷12 m,
- w zabudowie bliźniaczej - 6÷12 m,
- w zabudowie zwartej - 5÷12 m.

Dopuszcza się zwiększenie szerokości frontu budynków mieszkalnych o 50 % w sytuacjach szczególnych: budowy domu dwurodzinnego lub dwupokoleniowego, o ile pozwalają na to parametry działek. W przypadku realizacji w kubaturze domu mieszkalnego funkcji usługowej – szerokości elewacji frontowej nie limituje się – pod warunkiem zachowania warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 3) Plan określa sposób sytuowania zabudowy w stosunku do położenia granic działek lub w stosunku do linii rozgraniczenia pasa drogowego, chyba, że granice działki budowlanej wyznaczono przed uchwaleniem planu.
- 4) W sytuowaniu zabudowy należy uwzględnić przepisy szczególne¹²

2. Plan zakazuje:

- 1) lokalizowania zabudowy na działkach mniejszych niż określone w planie, chyba, że zostały wydzielone i uzyskały status działek budowlanych przed wejściem w życie planu;
- 2) wtórnego podziału istniejących działek, jeżeli w wyniku takiego podziału ich wielkości będą mniejsze niż określone w planie minimalne wielkości działek budowlanych.
3. Plan ustala scalenia istniejących działek i wtórny podział na działki budowlane na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
4. Plan wyznacza obszary, które wymagają przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, aby uzyskać działki nadające się do zabudowy.
5. Plan dopuszcza realizację nowych siedlisk (zabudowy zagrodowej związanej z uprawą areалу lub prowadzeniem gospodarstw rolnych wyspecjalizowanych) na terenach rolnych, oznaczonych w planie symbolem **R** na następujących zasadach:
 - a) zgodnie z art. 61 ust. 4 cytowanej na wstępie ustawy,
 - b) zagroda winna być zlokalizowana przy istniejącej drodze – nie dopuszcza się realizacji zabudowy wymagającej wydzielenia nowego ciągu komunikacyjnego, z tym, że nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej działek obwodnicą Chynowa i Drwalewa w ciągu drogi krajowej nr 50;
 - c) zagroda winna być zlokalizowana poza obszarami dolin cieków w szczególności poza terenami okresowo podtapianymi, leśnymi, zadrzewionymi lub charakteryzującymi się innymi, określonymi w planie ograniczeniami do zabudowania, w szczególności poza wyznaczonymi graficznie na rysunkach planu terenami ekspozycji obiektów zabytkowych;
 - d) lokalizacja zagrody winna być niesprzeczna z przepisami szczególnymi;
 - e) domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej o charakterze rozproszonym winny być kształtowane jako 1½ kondygnacyjne (parter z poddaszem

¹² Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690).

mieszkalnym lub użytkowym, rzędne posadowienia, gzymsów wieńczących i kalenic – jak określone dla zabudowy zagrodowej RM w miejscowościach Pieczyska i Edwardów).

6. Plan dopuszcza realizację obiektów dla funkcji agroturystyki w obrębie istniejących lub lokalizowanych na zasadach określonych w ust. 3 nowych siedlisk zabudowy zagrodowej, z zaleceniem ochrony przed wprowadzaniem nowego zainwestowania związanego z funkcją agroturystyki obszarów gleb klas IV i wyższych.
7. Plan dopuszcza adaptację lub wymianę zabudowy istniejącej poza zwartymi zespołami zabudowy do dwukrotności istniejących kubatur – o ile wymiana taka nie będzie kolidowała z przepisami szczególnymi lub byłaby realizowana na terenach, na których plan zakazuje realizacji zabudowy; adaptacja obiektów może być dokonywana także dla funkcji rekreacyjnych.
8. Plan dopuszcza zalesianie także innych terenów, niż wskazane w planie pod warunkiem wykorzystania na ten cel gruntów słabych bonitacji w wyniku przeprowadzenia stosownej analizy merytorycznej i formalno-prawnej, uzasadniającej w/w przeznaczenie.

§ 15.

1. Ustalenia szczegółowe dla terenów poszczególnych miejscowości, objętych planem określają rozdziały:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| 1) rozdział 3 – Drwalew, | 5) rozdział 7 – Nowe Grobice, |
| 2) rozdział 4 – Pieczyska, | 6) rozdział 8 – Edwardów, |
| 3) rozdział 5 – Sułkowice, | 7) rozdział 9 – Wola Chynowska. |
| 4) rozdział 6 – Chynów, | |

2. Plan określa zasady obsługi komunikacyjnej oraz zasady realizacji systemów infrastruktury technicznej w ustaleniach niniejszej uchwały w ramach ustaleń dla poszczególnych miejscowości.

§ 16.

Plan ustala następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem:

1. Budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej wynikające z realizacji niniejszego planu nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.
2. Rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów) w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane.
3. Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem liniowych i punktowych obiektów infrastruktury technicznej, w tym także masztów telefonii bezprzewodowej, niezbędnych dla obsługi tego obszaru i jego mieszkańców.
5. Wszelkie nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych.
6. Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów) pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów (sieci) i lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury i sieci ustalić na etapie ich realizacji w zależności od postępującej zabudowy, występujących potrzeb i spełnienia ekonomicznych i technicznych kryteriów inwestowania oraz pracy uzbrojenia a także możliwości inwestycyjnych.

W toku lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne zwłaszcza od sieci elektroenergetycznych i gazociągów.

6. 1) Zaopatrzenie w wodę do celów bytowo gospodarczych, usług podstawowych i hodowli, dla jednostek osadniczych o zabudowie zwartej i zbliżonej do zwartej prowadzić w oparciu o funkcjonujące komunalne (gminne) ujęcia wody (studnie głębinowe), urządzenia uzdatniające i istniejące sieci poprzez ich modernizację i rozbudowę (zwiększenie wydajności) celem dostosowania do uzyskania możliwości ciągłej całodobowej dostawy wody uzdatnionej (wg obowiązujących wymagań fizyko-chemicznych) i w ilości niezbędnej do zaspokojenia występujących potrzeb bytowo-gospodarczych i utrzymania właściwego stanu sanitarnego. Organizację dystrybucji wody kształtować w sposób umożliwiający wzajemne wspomaganie się funkcjonujących, na obszarze gminy, ujęć wody i układów wodociagowych.
 - 2) Z uwagi na kryteria ekonomiczno-techniczne dopuszcza się stosowanie przydomowych ujęć wody z zastosowaniem indywidualnych urządzeń uzdatniających, w szczególności dla małych jednostek osadniczych i gospodarstw oraz zabudowy letniskowej - oddalonych od gminnego systemu wodociagowego.
7. 1) Odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych, z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu, do gminnych, komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej poprzez wykorzystanie systemów funkcjonujących, budowę oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej wg potrzeb projektowanej zabudowy i wg warunków technicznych eksploatatora sieci kanalizacji sanitarnej.
 - a) Nie wyklucza się konieczności stosowania urządzeń typu "Sololif" usprawniających transport ścieków z obiektów istniejącej i projektowanej zabudowy do systemów kanalizacyjnych.
 - b) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych, przyzagrodowych systemów oczyszczania ścieków, z uwzględnieniem wymagań wynikających z obowiązujących przepisów¹³.

¹³ Ustawa z dnia 16 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229), rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (oczyszczalnie ścieków o przepustowości do 5 m³ na dobę wymagają zgłoszenia, powyżej 5 m³ na dobę – pozwolenia wodno-prawnego); stosowanie indywidualnych przyzagrodowych oczyszczalni ścieków wymaga spełnienia warunków określonych w § 11 ust. 4 i 5 rozporządzenia Ministra Środowiska z

- c) Systemy zorganizowanej kanalizacji zbiorowej stosować zgodnie z kryteriami ekonomiczno-technicznymi. Nie wyklucza się budowy odrębnego systemu dla odprowadzania i oczyszczania ścieków dla dużego, zwarteo obszaru zabudowy letniskowej.
 - d) Dla zabudowy letniskowej, gospodarstw i zabudowy rozproszonej, oddalonych od funkcjonujących i projektowanych układów kanalizacji sanitarnej przewiduje się przydomowe systemy oczyszczania ścieków oraz dopuszcza się stosowanie szczelnych, bezodpływowych, okresowo wybieralnych zbiorników.
- 2) Odprowadzenie ścieków oczyszczonych z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi oraz wymogów terenowo – prawnych.
- 3) **Nie dopuszcza się zrzutu wód opadowych do systemów kanalizacji sanitarnej.**
8. 1) Odprowadzenie wód opadowych (z zachowaniem obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód powierzchniowych i do ziemi oraz wymogów terenowo - prawnych) do funkcjonującego systemu melioracyjnego (głównie powierzchniowego) lub do ziemi.
- 2) Dla obiektów użyteczność publicznej zaleca się stosowanie lokalnych (głównie przyobiektowych) systemów kanalizacji deszczowej (z wyko-rzystaniem kierunków naturalnego spadku terenu) w zakresie wynikającym z istniejących potrzeb i możliwości i z zachowaniem obowiązujących wymagań terenowo - prawnych i ochrony środowiska.
- 3) **Nie dopuszcza się :**
- a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju nawierzchnie komunikacyjne.
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.
9. 1) Zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy z funkcjonującej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora sieci poprzez jej rozbudowę staraniem dystrybutora gazu i odbiorców przy spełnionych kryteriach ekonomicznej opłacalności dostaw gazu;
- 2) Przebieg tras sieci gazowniczej uściślać na etapie przygotowania realizacji budowy uwzględniając występujące zapotrzebowanie oraz kryteria ekonomiczne i techniczne budowy sieci i dostaw gazu; przebieg tras w rysunkach planu jest orientacyjny;
- 3) Rozbudowa urządzeń gazowniczych winna być prowadzona za zgodą i według warunków dysponenta (eksploatatora) systemu gazowniczego;
- 4) Odległość obiektów kubaturowych od osi istniejących gazociągów średniego ciśnienia nie może być mniejsza niż 1,5 m, od projektowanych 1,0 m a od parkanów 0,5 m; w linii parkanu zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej należy lokalizować szafki gazowe, otwierane na zewnątrz od strony ulicy, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią;
- 5) W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy zarezerwować trasy dla planowanej sieci gazowej, wodociągowej i kanalizacyjnej oraz napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych;

dnia 8 lipca 2004 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168, poz. 1763).

- 6) Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
 - 7) Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i pojazdy;
 - 8) Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy szczególne¹⁴
 - 9) W szczególnych przypadkach dysponent sieci gazowej może zmniejszyć odległości podstawowe obiektów terenowych od gazociągów, zgodnie z przepisami podanymi w ppkt 8;
 - 10) Każda lokalizacja obiektów terenowych w pobliżu gazociągów wysokiego ciśnienia winna być uzgodniona z dysponentem sieci gazowej¹⁵;
 - 11) Na etapie planu ustala się minimalną bezpieczną odległość od zabudowy na 35 m od osi trasy gazociągu wysokiego ciśnienia.
10. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego, na który w obrębie obszaru objętego planem składają się:
- 1) a) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV relacji Kozienice – Mory (Warszawa), przebiegająca w zachodniej części miejscowości Drwalew;
 - b) napowietrzny system linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, odgałęziających się od magistrali relacji Grójec – Warka; magistrala ta przebiega równoleżnikowo przez północną część miejscowości Drwalew do Chynowa, gdzie zmienia kierunek i biegnie na południe przez miejscowość Wola Chynowska, relacji Grójec – Warka odgałęziają się napowietrzne linie elektroenergetyczne do stacji transformatorowych, obsługujących poszczególne zespoły zabudowy;
 - c) odbiorcy energii elektrycznej zasilani są w przewodzie napowietrznymi liniami niskiego napięcia (w Drwalewie także liniami kablowymi), wychodzącymi ze stacji transformatorowych; plan zakłada rozbudowę systemów średniego i niskiego napięcia - wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych miejscowości;
- 2) Ustala się minimalną bezpieczną odległość zabudowy od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV na 40 m od osi linii;
 - 3) Ustala się minimalną bezpieczną odległość zabudowy od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na 5 m od osi linii i obiektu stacji transformatorowej.
 - 4) Do wszelkich elementów liniowych i punktowych infrastruktury technicznej należy udostępnić dojazd w sytuacjach awaryjnych.
11. Zaopatrzenie w energię ciepłą wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z indywidualnych, lokalnych źródeł ciepła z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska.

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 97, poz. 1055)

¹⁵ Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A., Regionalny Oddział Przesyłu w Warszawie, Rembelszczyzna, ul. Jana Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt

12. Realizacja dróg dojazdowych i uzbrojenia związanego wyłącznie z funkcjonowaniem zabudowy lotniskowej nie stanowi zobowiązujących zadań gminy.

§ 17.

1. Plan ustala następujące zasady realizacji programu miejsc postojowych dla samochodów:
 - co najmniej 1 miejsce na działce dla zabudowy mieszkaniowej, zalecane 2 miejsca,
 - co najmniej 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, handlu, biura,
 - co najmniej 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.
2. Miejsca postojowe należy realizować w obrębie nieruchomości właściciela lub użytkownika obiektu.

§ 18.

1. Budynki i lokale użyteczności publicznej oraz przestrzenie publiczne (ulice, place, parkingi, chodniki, schody terenowe itp.) winny być projektowane i realizowane w sposób umożliwiający korzystanie z nich niepełnosprawnym, a istniejące -modernizowane pod tym kątem.

§ 19.

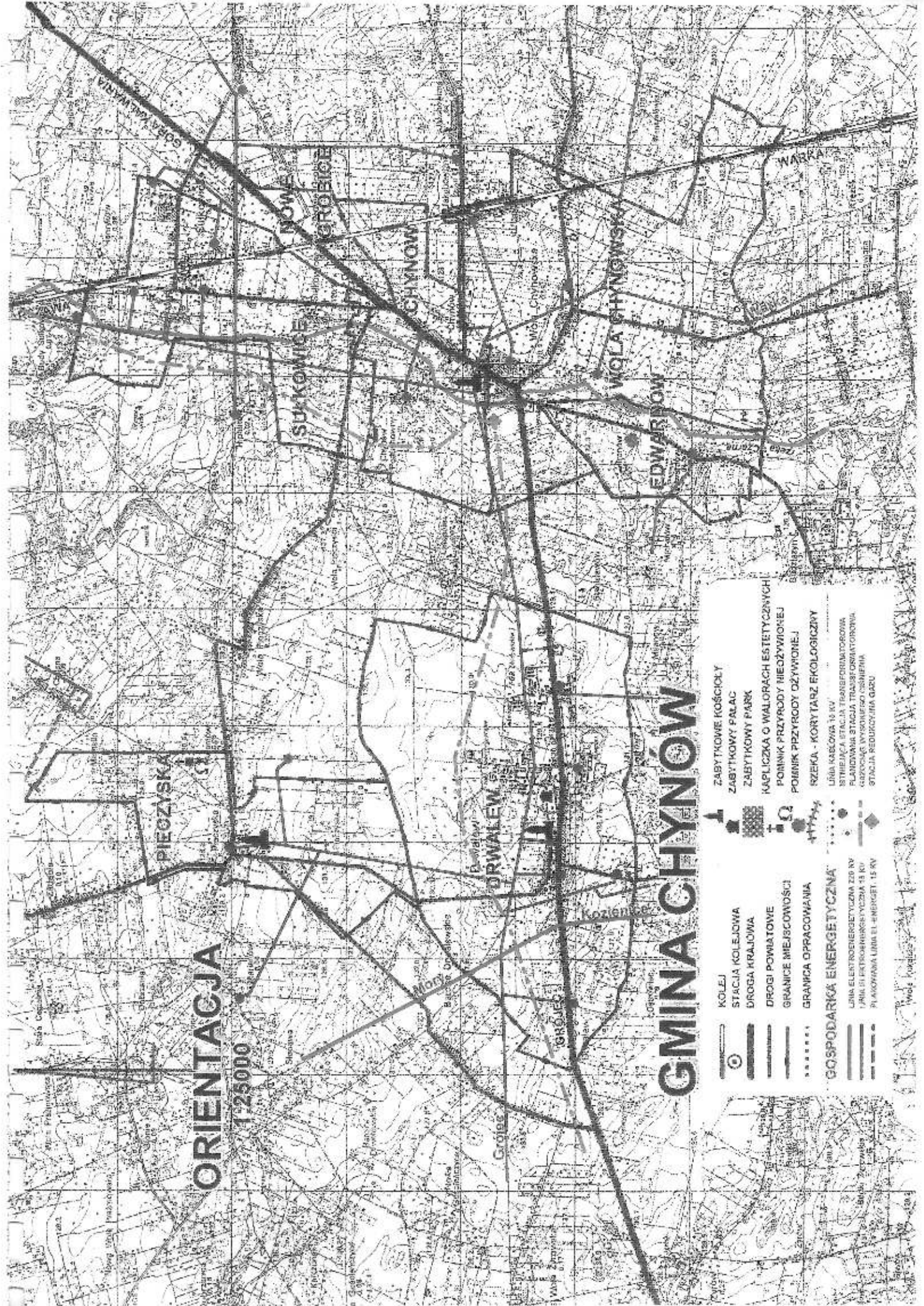
1. W celu zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności należy:
 - 1) W przypadku realizacji nowych oraz dokonywania modernizacji, remontów lub adaptacji obiektów użyteczności publicznej lub grupujących miejsca pracy, należy zrealizować ukrycia w podpiwniczeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi (szczególnymi) w zakresie wymogów obrony cywilnej oraz uwzględnić inne postanowienia zawarte w aktualnych przepisach w tym zakresie; dokumentacja techniczna wymienionych zamierzeń inwestycyjnych wymaga uzyskania pozytywnego uzgodnienia odpowiedniego organu Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych na kolejnych etapach decyzyjnych.
 - 2) Zarezerwować tereny wolne od infrastruktury technicznej pod budownictwo ochronne, wolnostojące, wykonywane doraźnie w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa.
 - 3) Zapewnić ciągłe dostawy wody dla ludności i urzędzeń specjalnych w sytuacjach szczególnych.
 - 4) Stworzyć warunki umożliwiające wykonanie studni awaryjnych na terenach o dużej intensywności zabudowy w celu pokrycia minimalnych potrzeb wody pitnej dla ludności.
 - 5) Nie planować zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej, takich jak szkoły, przedszkola i t. p. w prognozowanych szkodliwych strefach zagrożenia od toksycznych środków przemysłowych zlokalizowanych wokół zakładów pracy. W prognozowanych strefach katastrofalnych zatopień, jak również w strefach zagrożenia powodziowego.

ORIENTACJA

1:25000

GMINA CHYŃNÓW

- KOLEJ
- STACJA KOLEJOWA
- DROGA KRAJOWA
- DROGI POWIATOWE
- GRANICE MIEJSCOWOŚCI
- GRANICA OPRACOWANIA
- GOSPODARKA ENERGETYCZNA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220 KV
- LINIA SIŁKOBENNEGO 15 KV
- PLANOWANA LINIA EL. ENERGET. 15 KV
- ZABYTKOWE KOŚCIÓŁY
- ZABYTKOWY PALAC
- ZABYTKOWY PARK
- KAPLICZKA O WALORACH ESTETYCZNYCH
- POMNIK PRZYRODY NIEOŻYWIENEJ
- POMNIK PRZYRODY OŻYWIENEJ
- RZĘKA - KORYTARZ EKOLOGICZNY
- LINIA KABLOWA 10 KV
- ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
- PLANOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA
- KAPLICZKA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJA REDUKCYJNA GAZU



- 6) Realizować przedsięwzięcia związane z przygotowaniem i realizacją zaciemnienia oświetlenia na terenach zabudowanych i w zakładach pracy.
- 7) Sprawować nadzór nad przygotowywaniem i zapewnieniem funkcjonowania budowli obronnych i urządzeń specjalnych na potrzeby zarządzania kryzysowego.
2. . Każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych Ochrony Powietrznej wymagają obiekty:
 - rurociągi gazu DN > 500,
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne > 11 kV,
 - odwierty górnicze w strefie ochronnej dla H 50 m npt.,
 - maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej,
 - elektrownie wiatrowe w dowolnym miejscu województwa,
 - przebieg autostrad,
 - wszelkie inne obiekty o wysokości powyżej 50 m npt.

§ 20.

1. Na obszarze objętym planem występują tereny i obiekty objęte prawną ochroną dziedzictwa kulturowego.
2. Do rejestru zabytków wpisane są następujące obiekty:
 - 1) zespół kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła w Drwalewie z XVIII w., obejmujący kościół, dzwonnice, ogrodzenie z kaplicami, nr rej. 44/A z 28.04.1980 r. (zał. Nr 1);
 - 2) zespół pałacowo-parkowy w Drwalewie z poł. XIX w. obejmujący pałac, oficynę, pawilon, park, aleję lipową do pałacu 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. (zał. Nr 1);
 - 3) kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP z XVIII w.- 1876 r. w Pieczyskach, nr rej. 107/A z 06.04.1981 r.(zał. Nr 2);
 - 4) kościół parafialny p.w. św. Trójcy w Chynowie, drewniany z XIV w., nr rej. 43/A/54 z 10.05.1954r. oraz 41/A/z 28.04.1980 r. (zał. Nr 3);
8. Ochroną konserwatorską objęte są:
 - 1) cmentarz rzymsko-katolicki z I poł. XIX w. w Drwalewie (zał. Nr 1);
 - 2) cmentarz rzymsko-katolicki z I poł. XIX w. (?) w Pieczyskach (zał. Nr 2)
 - 3) cmentarz rzymsko-katolicki w Chynowie z II poł. XIX w. (zał. Nr 3)
9. Prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych obiektów wpisanych do rejestru zabytków winno być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej i jej pozytywnym uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Rozbiórka obiektów zużytych technicznie wymaga skreślenia z rejestru zabytków, na co wyraża zgodę Minister Kultury i Sztuki, a w jego imieniu Generalny Konserwator Zabytków w Warszawie, ustalając warunki rozbiórki (wykonanie inwentaryzacji, serwisu fotograficznego, przeniesienia do skansenu lub inne).
11. Plan ustala strefy ingerencji konserwatorskiej w promieniu 150 m wokół kubaturowych obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz parku w Drwalewie. Dokumentacja techniczna nowych obiektów lokalizowanych w strefach ingerencji konserwatorskiej, dokonywanie modernizacji i remontów istniejących w strefie obiektów w zakresie ich zewnętrznych form architektonicznych, dokonywanie zmian w zagospodarowaniu terenów położonych w obrębie stref ingerencji konserwatorskiej winno być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniej

dokumentacji technicznej i jej pozytywnym uzgodnieniem z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

12. Postuluje się objęcie pełną konserwatorską ochroną prawną kapliczki wraz z ogrodzeniem i starodrzewem, zlokalizowanej w Pieczyskach w sąsiedztwie pomnika przyrody nieożywionej - głazu narzutowego, zwanego „cudnym kamieniem”.
13. Postuluje się wyznaczenie strefy ingerencji konserwatorskiej o szerokości 50 m i strefy ekspozycji widokowej o promieniu 150 m w otoczeniu obiektu wymienionego w ust. 8.
14. Na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne:
 - 1) w Drwałowie [nr 19] – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze XII-XIII w. ?, fragment ceramiki, ślad osadnictwa, późne średniowiecze, fragmenty ceramiki, współrzędne 230/157 (zał. Nr 1);
 - 2) w Pieczyskach (zał. Nr 2):
 - f) [nr 1] – osada ? późne średniowiecze / nowożytność (chronologii brak), 4 fragmenty ceramiki i 1 fragment polepy, wyodrębnione: 1 fragment wylewu;
 - g) [nr 2] – osada ? średniowiecze XIV-XVI w., 3 fragmenty ceramiki;
 - h) [nr 3] – osada, średniowiecze XI-XV w., 4 fragmenty ceramiki;
 - 3) w Sułkowicach (zał. Nr 3):
 - a) [nr 2] – osada kult. ? okres rzymski – wczesne średniowiecze, epoka brązu ?, ceramika, wyodrębnione: fragmenty wylewów;
 - b) [nr 8] – osada kult. średniowiecze XIV-XV w., 16 fragmentów ceramiki, wyodrębnione: 2 fragmenty wylewów, 3 fragmenty den, 2 fragmenty ceramiki ornamentowej, współrzędne 178/76;
 - 4) w Chynowie (zał. Nr 3)
 - a) [nr 3] – cmentarzysko grobów klozowych, okres lateński, 7 fragmentów różnych naczyń ceramicznych, współrzędne 124/190;
 - b) [nr 20] – ślad osadnictwa, późne średniowiecze XIV-XV w., 2 fragmenty ceramiki, współrzędne 121/195;
 - 5) w Nowych Grobicach (zał. Nr 3):
 - a) [nr 1] – osada kult. ? wczesne średniowiecze / nowożytność, 30 fragmentów ceramiki, 1 fragment żuźla, wyodrębnione: 4 fragmenty wylewu, współrzędne 196/62;
 - b) [nr 3] – osada kult. ? wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, nowożytność, 33 fragmenty ceramiki, wyodrębnione: 4 fragmenty wylewu, 4 fragmenty den, współrzędne 160/20;
 - c) [nr 6] – osada kult. wczesne średniowiecze, nowożytność, 34 fragmenty ceramiki, 4 fragmenty polepy, wyodrębnione: 4 fragmenty wylewów, 4 fragmenty den, współrzędne 178/76;
 - 6) w Edwardowie (zał. Nr 4):
 - a) [nr 6] – ślad osadnictwa, kultura nieokreślona, epoka kamienia – epoka żelaza, 1 fragment krzemienno-wiórny, współrzędne 108/148;;
[nr 6] – ślad osadnictwa, kultura niemeńska ?, neolit, 1 fragment ceramiki, współrzędne 108/148;
 - b) [nr 7] – ślad osadnictwa, kult. pucharów lejkowatych, neolit, 6 fragmentów ceramiki;
 - c) [nr 9] – ślad osadnictwa, kultura trzciniecka, wczesna epoka brązu, 1 fragment ceramiki, współrzędne 11/149;

- d) [nr10] – ślad osadnictwa, kult. pucharów lejkowatych, neolit, 1 fragmenty ceramiki,
[nr 10] – ślad osadnictwa, kultura nieokreślona, I-II okres epoki brązu, 1 fragment ceramik;
[nr 10] – ślad osadnictwa, kultura trzciniecka, wczesna epoka brązu, 1 fragment ceramiki;
- e) [nr 16] – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze XI-XIII w. (?), 1 fragment ceramiki, współrzędne 104/113;
- 7) w Woli Chynowskiej (zał. Nr 4):
 - a) [nr 8] – ślad osadnictwa, kultura ceramiki sznurowej ?, neolit, 1 fragment ceramiki, współrzędne 89/158;
 - b) [17] – ślad osadnictwa łużyckiego ?, epoka brązu, 3 fragmenty ceramiki;
[17] – ślad osadnictwa, kultura przeworska, okres rzymski ?, 1 fragment ceramiki;
[17] – ślad osadnictwa, kultura przeworska ?, okres rzymski ?, 1 fragment ceramiki, współrzędne 110/121;
 - c) [18] – ślad osadnictwa, późne średniowiecze XIV-XV w., 1 fragment ceramiki, współrzędne 123/155.
- 2. Wszelkie prace ziemne prowadzone w rejonach występowania stanowisk archeologicznych należy uprzednio uzgadniać z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków – Kierownikiem Delegatury w Radomiu.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych na obszarach w miejscowościach: Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Nowe Grobice, Edwardów i Wola Chynowska.

§ 21.

1. Część graficzna planu obejmuje:
 - 1) rysunek planu – zał. Nr 1, obejmujący miejscowość Drwalew w jej granicach administracyjnych; jednostkowe symbole terenów w miejscowości Drwalew zaczynają się od liczby 10; na w/w rysunku znajduje się legenda do rysunków nr 1 ÷ 4;
 - 2) rysunek planu - zał. Nr 2, obejmujący miejscowość Pieczyska w jej granicach administracyjnych, jednostkowe symbole terenów w miejscowości Pieczyska zaczynają się od liczby 34;
 - 3) rysunek planu – zał. Nr 3, obejmujący miejscowości Sułkowice i Chynów w ich granicach administracyjnych oraz fragment obszaru miejscowości Nowe Grobice, określony w §2 ust. 1 pkt 7); jednostkowe symbole terenów w miejscowości Sułkowice zaczynają się od liczby 40, jednostkowe symbole terenów w miejscowości Chynów zaczynają się od cyfry 7, jednostkowe symbole terenów w miejscowości Nowe Grobice zaczynają się od liczby 32;
 - 4) rysunek planu – zał. Nr 4, obejmujący miejscowości Edwardów i Wola Chynowska; jednostkowe symbole terenów w miejscowości Edwardów zaczynają się liczbą 12, jednostkowe symbole terenów w miejscowości Wola Chynowska zaczynają się od liczby 43.

2. Liczby wymienione w ust. 1 pkt 1) + 4) odpowiadają numeracji sołectw gminy Chynów, w których objęte planem miejscowości są położone - w kolejności alfabetycznej nazw tych sołectw.
3. Powierzchnie terenów wydzielonych w rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz długości odcinków dróg i liniowych elementów uzbrojenia podane w ustaleniach planu należy traktować jako orientacyjne.
4. Trasy ciągów uzbrojenia wskazane w rysunkach planu są orientacyjne.
5. Dane powierzchniowe są orientacyjne.

Rozdział 3.

Drwalew (rysunek planu - zał. Nr 1)

§ 22.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w miejscowości Drwalew (zał. Nr 1.)

Ust. 1		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-1MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,09
2 działki zabudowane do adaptacji, 3 działki o średniej pow. ~1000 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego i najslabszego, brunatne wylugowane, kwaśne. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-1MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz garaże i budynki gospodarcze i pomocnicze w odrębnych kubaturach.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-1MN ustala się następujące działania:

- 1) wykup gruntów w celu uregulowania linii rozgraniczającej drogi dojazdowej do szerokości 10 m oraz placu do zawracania pojazdów,
- 2) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 3) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-1MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu 10.1.1KD-G/Z;
- 2) ustala się jako nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od osi drogi dojazdowej o symbolu 10.3-8KD-G/D,
- 3) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki lokalu/obiektu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu;
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
- 4) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi 10.1.1KD-G/Z na działkach przylegających do tej drogi,
 - b) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi dojazdowej o symbolu 10.3-8KD-G/D,
 - c) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
- 7) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
- 8) zaleca się zbliżnianie budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
- 9) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale 15 + 30 °,
- 10) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”).
- 11) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 40 %,
- 12) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej działki.

Ust. 2		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-2MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,10
3 działki zabudowane do adaptacji, 2 działki o średniej pow. ~1000 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego i najslabszego, brunatne wylugowane, kwaśne. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-2MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-1MN, z tym, że działkę, przez którą biegnie rów melioracyjny należy zabudować wg linii zabudowy określonej w pkt. 3 ppkt 2);

Ust. 3		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-3MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,45
5 działek o średniej pow. ~900 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu pszennego dobrego, bielcowe i pseudobielcowe oraz czarne ziemie zdegradowane i gleby szare uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-3MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-3MN ustala się następujące działania:

- 1) wykup gruntów w celu uregulowania linii rozgraniczających drogi dojazdowe do szerokości 10 m oraz placu do zawracania pojazdów,
- 2) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 3) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-3MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się jako obowiązujące linie zabudowy 10 m od osi dróg dojazdowych G/D,
- 2) ustala się jako nieprzekraczalną (minimalną) linię zabudowy 5 m od krawędzi rowu melioracyjnego;
- 3) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych elewacją frontową równoległą do osi ulicy, przy której są lokalizowane (wg kierunku kalenicy oznaczonego graficznie w rysunku planu – zał. Nr 1),
- 4) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych); wszelkie pomieszczenia pomocnicze i garaże należy zlokalizować w kubaturze budynku mieszkalnego;
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 ÷ 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 ÷ 0,30 m nad poziomem terenu;
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 ÷ 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,0 ÷ 12,50 m od poziomu terenu;
- 5) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o kierunku kalenicy określonym graficznie w rysunku planu – zał. Nr 1,
 - b) połączenie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 ÷ 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 6) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 8) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 40 %;
- 9) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej działki;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy winien się mieścić w przedziale 0,20 ÷ 0,50.

Ust. 4		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-4MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,05
12 działek o średniej pow. ~880 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu pszennego dobrego uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (bielicowe i pseudobielicowe oraz czarne ziemie zdegradowane i gleby szare), na fragmencie kompleksu żytni słaby (klasa V i VI), gleby brunatne wylugowane i kwaśne. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-4MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 10.1.1-3MN, z wyjątkiem określonego w pkt 3 ppkt 2).

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-5MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,16
8 działek o średniej pow. ~1450 m ² do wydzielenia i zabudowania		

Planowana parcelacja pod zabudowę jednorodzinna. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego (klasa V i VI), brunatne wylugowane i kwaśne. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”. Fragment terenu znajduje się w pobliżu istniejącego cmentarza. W uprzednio obowiązującym planie teren przeznaczony był pod zabudowę jednorodzinna.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-5MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-4MN, z tym, że

- a) w pkt. 2. ppkt 1) dodaje się na wstępie następującą treść: wykonanie projektu podziału i wydzielenie działki na gruncie oraz – dalej bez zmian,
- b) w pkt 3 ppkt. 2) zmienia się treść ustaleń na następującą: ustala się linię zabudowy budynków mieszkalnych w odległości 50 m od granicy cmentarza.

Ust. 6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-6MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta	0,48
8 działek o średniej pow. ~ 600 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę zwartą do częściowej adaptacji i zabudowy. Gleby kompleksu żytniego bardzo dobrego (gleby bielnicowe i pseudobielnicowe). W uprzednio obowiązującym planie teren przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-6MN ustala się:

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej zwartej (szeregowej);
- 2) funkcja dopuszczalną (uzupełniającą) są wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych nieuciążliwe usługi.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-6MN ustala się działania:

- 1) wykup terenu pod poszerzenie ulic do 10 m w liniach rozgraniczających i uzupełnienie układu ulicznego wg zasad określonych graficznie w rysunku planu – zał. Nr 1;

- 2) wykup działki nr geod. 4/35 nienadającej się do zabudowania odrębnym mieszkalnym budynkiem szeregowym lub dokonanie scalenia z działką sąsiadującą,
- 3) realizacja podstawowych systemów uzbrojenia,
- 4) realizacja zabudowy.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-6MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się jako obowiązujące linie zabudowy 13 m od osi dróg dojazdowych G/D,
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 2½ kondygnacji (parter i piętro) z poddaszem użytkowym lub mieszkalnym,
 - b) postuluje się częściowe podpiwniczenie, dopuszcza się zabudowę bez podpiwniczenia,
 - c) usytuowanie frontów budynków prostopadłe do bocznych granic działek,
 - d) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,50 m od poziomu terenu,
 - e) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu;
 - f) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - g) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dachy wewnętrznych segmentów dwuspadowe
 - b) dachy skrajnych segmentów trójspadowe równoramienne, bez uskoków w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 25 + 30°, z nadwieszeniem nad niezbliznionymi elewacjami budynku,
- 4) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 6) zaleca się wzajemne zharmonizowanie brył, elewacji, dachów i wystroju segmentów;
- 7) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %;
- 8) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej działki;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy winien się mieścić w przedziale 0,40 + 0,5.

Ust. 7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-7MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta	1,24
24 działki o średniej pow. ~ 520 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę zwartą do częściowej adaptacji i zabudowy. Gleby – kompleksu żyniego bardzo dobrego (gleby biellicowe i pseudobiellicowe). W uprzednio obowiązującym planie teren przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-7Mn ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-6MN z tym, że w w pkt 2 ppkt 2) zmienia się treść na następującą: wykup działek nr geod. 4/3, 4/4 i 4/5 nienadających się do zabudowania odrębnymi mieszkalnymi budynkami szeregowymi lub dokonanie scalenia z działkami sąsiadującymi oraz regulację granicy dzielącej działki nr geod. 4/12 i 4/13 i scalenie działek z ich reparcelacją w celu likwidacji ciągu pieszego i umożliwienia realizacji mieszkań o korzystniejszych walorach przestrzennych.

Ust. 8		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-8MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta	0,38
7 działek o średniej pow. ~ 540 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę zwartą do częściowej adaptacji i zabudowy. Gleby – kompleksu żytniego bardzo dobrego uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze (gleby bielnicowe i pseudobielnicowe). W uprzednio obowiązującym planie teren przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1.-8MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-6MN z tym, że w w pkt 2 ppkt 2) zmienia się treść na następującą: wykup działki nr geod. 4/67 nienadającej się do zabudowania lub dokonanie scalenia z działkami sąsiadującymi.

Ust. 9		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-9MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zwarta	0,90
17 działek o średniej pow. ~ 530 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę zwartą do częściowej adaptacji i zabudowy. Gleby klasy IVb i V – kompleksu żytniego słabego (gleby bielnicowe i pseudobielnicowe). W uprzednio obowiązującym planie teren przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1.-9MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-6MN z tym, że w pkt 2 ppkt 2) zmienia się treść na następującą: wykup działki nr geod. 4/77 nienadającej się do zabudowania lub dokonanie scalenia z działkami sąsiadującymi.

Ust. 10		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-10MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	0,10
2 działki o średniej pow. ~ 500 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę zwartą do częściowej adaptacji i zabudowy. Gleby klasy IVb i V – kompleksu żytniego słabego (gleby bielicowe i pseudobielicowe). W uprzednio obowiązującym planie teren przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-10MN ustala się:

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) funkcją dopuszczalną (uzupełniającą) są wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych nieuciążliwe usługi.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-10MN ustala się działania:

- 1) wykup terenu pod poszerzenie ulic do 10 m w liniach rozgraniczających i uzupełnienie układu ulicznego wg zasad określonych graficznie w rysunku planu – zał. Nr 1;
- 2) realizacja podstawowych systemów uzbrojenia,
- 3) realizacja zabudowy.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-10MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się jako obowiązujące linie zabudowy 13 m od osi dróg dojazdowych G/D,
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 2½ kondygnacji (parter i piętro) z poddaszem użytkowym lub mieszkalnym,
 - b) postuluje się częściowe podpiwniczenie, dopuszcza się zabudowę bez podpiwniczenia,
 - c) usytuowanie frontów budynków prostopadłe do bocznych granic działek,
 - d) rzędna parteru na poziomie 0,90 ÷ 1,50 m od poziomu terenu,
 - e) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 ÷ 0,30 na poziomie terenu;
 - f) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,90 ÷ 7,50 m od poziomu terenu;
 - g) rzędna kalenicy na poziomie 10,00 ÷ 12,50 m od poziomu terenu,
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dachy trójspadowe, bez uskoków w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 25 ÷ 30°, z nadwieszeniem nad niezbliznionymi elewacjami budynku,
- 4) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);

- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 6) zaleca się wzajemne zharmonizowanie brył, elewacji, dachów i wystroju każdego z segmentów zabudowy bliźniaczej;
- 7) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %;
- 8) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej działki;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy winien się mieścić w przedziale $0,2 \div 0,5$.

Ust. 11		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-11MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,74
21 działek o średniej pow. ~ 830 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żytniego najsłabszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-11MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-11MN ustala się następujące działania:

- 1) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 2) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-11MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się jako obowiązującą linię zabudowy 15 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu 10.3 - 23KD-G/D i 5 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu 10.3 - 22KD-G/D;
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie $0,90 \div 1,20$ m od poziomu terenu;

- d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie $0,15 + 0,30$ m nad poziomem terenu;
- e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $6,50 + 7,50$ m od poziomu terenu;
- f) rzędna kalenicy dachu na poziomie $10,00 + 12,50$ m od poziomu terenu;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowe
- a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy, kierunek kalenicy wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 1;
- b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 + 45^{\circ}$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 40 %;
- 7) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej działki;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy winien się mieścić w przedziale $0,2 + 0,5$.

Ust. 12		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-12MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,97
12 działek o średniej pow. ~ 800 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żytniego najsłabszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-12 MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-11MN z tym, że w pkt 3 ppkt 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KD-G/D.

Ust. 13		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-13MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,32
3 działki o średniej pow. ~ 1070 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V-i VI – kompleksu żytniego najsłabszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-13MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-12MN.

Ust. 14		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-14MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,90
12 działek o średniej pow. ~ 750 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żytniego najłagodniejszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-14MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-12MN z tym, że zabudowę skrajnych południowych działek (sąsiadujących a ciągiem pieszym KX) należy wycofać na odległość 8 m od linii rozgraniczenia ulic KD-G/D.

Ust. 15		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-15MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,22
3 działki o średniej pow. ~ 700 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żytniego najłagodniejszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-15MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-12MN, z tym, że w pkt 3 dodaje się do ppkt 1) treść: domy mieszkalne należy sytuować w północnej części działek, zgodnie z oznaczeniem graficznym w rysunku planu – zał. Nr 1.

Ust. 16		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-16MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,83
10 działek o średniej pow. ~ 830 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żytniego najłagodniejszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy)

plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-16MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-11MN.

Ust. 17		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-17MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,40
5 działek o średniej pow. ~ 800 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żytniego najłabszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-17MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-12MN.

Ust. 18		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-18MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,79
10 działek o średniej pow. ~ 790 m ² do zabudowania		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żytniego najłabszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-18MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-14MN.

Ust. 19		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-19MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,57
6 działek o średniej pow. ~ 910 m ² do zabudowania		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do podziału i zabudowy. Gleby – kompleksu żytniego bardzo dobrego (czarne ziemie zdegradowane i gleby szare). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-19MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-4MN, z tym, że:

- a) w pkt. 2. ppkt 1) dodaje się na wstępie następującą treść: wykonanie projektu podziału i wydzielenie działki na gruncie oraz – dalej bez zmian,
- b) w pkt 3 ppkt. 2) zmienia się treść ustaleń na następującą: ustala się linię zabudowy budynków mieszkalnych w odległości 10 m od linii rozgraniczenia drogi lokalnej KD-G/L,
- c) dodaje się treść: należy zachować przepisową bezpieczną odległość zabudowy od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Ust. 20		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-20MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,56
5 działek o średniej pow. ~ 910 m ² do zabudowania		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do podziału i zabudowy. Gleby - kompleksu żytniego bardzo dobrego (czarne ziemie zdegradowane i gleby szare). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-20MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-4MN, z tym, że: w pkt. 2 ppkt 1) dodaje się na wstępie następującą treść: wykonanie projektu podziału i wydzielenie działki na gruncie oraz – dalej bez zmian; w pkt 3 skreśla się ppkt 2) oraz w ppkt 3) dodaje się: odległość planowanej zabudowy mieszkaniowej i przeznaczonej na pobyt ludzi nie może być mniejsza, niż 55 m od masztu stacji bazowej telefonii bezprzewodowej oznaczonej symbolem 10.7.5-1IT.

Ust. 21		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-21MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,30
11 działek o średniej pow. ~ 1100 m ² do zabudowania i 1 działka zabudowana do adaptacji		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną do podziału i zabudowy. Gleby kompleksu żytniego bardzo dobrego (czarne ziemie zdegradowane i gleby szare). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-21MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-4MN, z tym, że:

- a) w pkt. 2 ppkt 1) dodaje się na wstępie następującą treść: wykonanie projektu podziału i wydzielenie działki na gruncie oraz – dalej bez zmian;
- b) zmienia się treść pkt 3 ppkt 2) na następującą: ustala się obowiązującą linię zabudowy od drogi KD-G/Z na 20 m od krawędzi jezdni oraz od drogi KD-G/L – 10 m od linii rozgraniczenia.

Ust. 22		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-22MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,17
1 zabudowana działka do adaptacji		

Istniejąca zabudowana parcela do adaptacji.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-22MN ustala się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej z adaptacją istniejącego stanu prawnego i zainwestowania działki.

Ust. 23		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-23MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,20
1 zabudowana działka do adaptacji		

Istniejąca zabudowana parcela do adaptacji.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-23MN ustala się utrzymanie istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej z adaptacją istniejącego stanu prawnego i zainwestowania działki.

Ust. 24		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-24MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,38
3 działki o średniej powierzchni ~1300 m ²		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodzinną do podziału i zabudowy. Gleby klasy IVa – kompleksu pastewnego mocnego (czarne ziemie zdegradowane i gleby szare). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-24MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-4MN, z tym, że:

- w pkt. 2 ppkt 1) dodaje się na wstępie następującą treść: wykonanie projektu podziału i wydzielenie działki na gruncie oraz – dalej bez zmian,
- w pkt 3 dodaje się ppkt 3) z następującą treścią: ustala się obowiązującą linię zabudowy od drogi KD-P/Z na 20 m od krawędzi jezdni.

Ust. 25		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-25MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,74
4 działki o średniej powierzchni ~1480 m ² + 1 działka zabudowana do adaptacji		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodzinną do podziału i zabudowy. Gleby klasy IVa – kompleksu pastewnego mocnego (czarne ziemie zdegradowane i gleby szare). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-25MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-4MN, z tym, że:

- a) w pkt. 2 ppkt 1) dodaje się na wstępie następującą treść: wykonanie projektu podziału i wydzielenie działki na gruncie oraz – dalej bez zmian,
- b) w pkt 3 dodaje się ppkt 3) z następującą treścią: ustala się obowiązującą linię zabudowy od drogi KD-P/Z na 20 m od krawędzi jezdni.

Ust. 26		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-26MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,20
9 działek o średniej powierzchni ~1330 m ²		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodzinną do podziału i zabudowy. Gleby klasy IVa – kompleksu pastewnego mocnego (czarne ziemie zdegradowane i gleby szare). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-24MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-25MN, z tym, że dodaje się treść: należy zachować przepisową bezpieczną odległość zabudowy od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Ust. 27		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-27MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,16
działka zabudowana do adaptacji		

Zabudowana działka do utrzymania w dotychczasowej funkcji. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-27MN ustala się analogiczne funkcje, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-1MN, z tym, że: w pkt 2 ustala się adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej wymiany w wyniku dekapitalizacji na zasadach określonych w pkt 3 ze zmianą treści ppkt 2) – 15 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10.3.2KD-G/L.

Ust. 28		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-28MN/U	zabudowa jednorodzinna zabudowa usługowa	0,72
3 działki planowane do wydzielenia pod zabudowę jednorodzinna i usługowa średnia powierzchnia działki ~2400 m ²		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodzinną i usługową do podziału i zabudowy. Gleby klasy IVa i V – kompleksu pszennego dobrego (gleby biellicowe i pseudobiellicowe). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-28MN/U ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi i nieuciążliwa drobna wytwórczość realizowane w odrębnych kubaturach na działce.
- 3) dopuszcza się nieuciążliwe usługi wbudowane w kubaturach budynków mieszkalnych, w tym związane bezpośrednio z funkcjami realizowanymi na terenie działki (np. biuro obsługi klienta, sprzedaż wyrobów własnych).

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-28MN/U ustala się następujące działania:

- 1) sporządzenie projektu podziału i dokonanie podziału gruntu na działki budowlane,
- 2) wykup gruntu pod drogę o symbolu 10.3-24KD-G/D oraz 10.3-1KD-G/D, 10.3-12KD-G/D;
- 3) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 4) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.1-28MN/U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczenia dróg dojazdowych o symbolu 10.3.24KD-G/D;
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt 2 ½ kondygnacji (parter z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 ÷ 0,30 m nad poziomem terenu;
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi 10.1.1KD-G/Z na działkach przylegających do tej drogi,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoków w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);

- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków usługowo-produkcyjnych nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu;
- 7) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków usługowo-produkcyjnych nie związanych z budynkami mieszkalnymi;
- 8) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach usługowo-produkcyjnych przedziale $15 + 30^{\circ}$;
- 9) ustala się usytuowanie budynków usługowo-produkcyjnych wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. nr 1;
- 10) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków usługowo-produkcyjnych z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 11) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 30 %;
- 12) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 60 % powierzchni całkowitej działki.

Ust. 29		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-29MN/U	zabudowa jednorodzinna zabudowa usługowa	3,18
11 działek planowanych do wydzielenia pod zabudowę jednorodzinna i usługową średnia powierzchnia działki ~2900 m ²		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodzinna i usługową do podziału i zabudowy. Gleby klasy IVa i IVb – kompleksu żytniego dobrego (gleby biellicowe i pseudobiellicowe). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 29MN/U ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-28MN/U z tym, że uzupełnia się treść o następujące ustalenia:

- a) w pkt 2 ppkt 2) – dodaje się : wykup gruntu pod drogę o symbolu 10.3-15KD-G/D i realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- b) w pkt 3 ppkt 1) dodaje się ; ustala się obowiązującą linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczenia dróg (ulic) KD-G/D.

Ust. 30		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.1-30MN/U	zabudowa jednorodzinna zabudowa usługowa	2,99
10 działek planowanych do wydzielenia pod zabudowę jednorodzinna i usługową średnia powierzchnia działki ~2990 m ²		

Planowana parcelacja na działki pod zabudowę jednorodzinna i usługową do podziału i zabudowy. Gleby kompleksu żytniego dobrego (gleby biellicowe i

pseudobielicowe). Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 30MN/U ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-28MN/U z tym, że uzupełnia się treść o następujące ustalenia:

- a) w pkt 2 ppkt 2) – dodaje się : wykup gruntu pod drogę o symbolu 10.3-14KD-G/D i realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- b) w pkt 3 ppkt 1) dodaje się ; ustala się obowiązującą linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczenia dróg (ulic) KD-G/D.

Ust. 31		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-1MW	zabudowa wielorodzinna	0,87
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej – „małe domy mieszkalne” z obiektami towarzyszącymi (zespoły garaży boksowych).

1. Przeznaczenie (funkcja) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-1MW utrzymuje się obecną funkcję dominującą – zabudowy wielorodzinnej w domach kilkumieszkaniowych oraz funkcje uzupełniające – towarzyszące zespoły garaży boksowych i budynki pomocnicze, komunikację wewnętrzną i towarzyszącą zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-1MW ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-1MW ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) nie dopuszcza się uzupełniania programu zabudowy mieszkaniowej o nowe obiekty,
- 2) dopuszcza się adaptację powierzchni mieszkaniowych w istniejących domach na nieuciążliwe funkcje usługowe,
- 3) dopuszcza się uzupełnienie istniejących zespołów garażowych o pojedyncze boksy (dobudowę do skrajnych boksów z zachowaniem przepisów odrębnych),
- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od osi istniejących i planowanych dróg publicznych: ulic o symbolach 10.3.14KD-G/D i 10.3.15KD-G/D wraz z sięgaczem,
- 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-1MW wzdłuż określonych planem linii rozgraniczenia w/w zespołu zabudowy na zasadach sformułowanych w § lit. a) + d),

- 6) powierzchnia biologicznie czynna (niezabudowana i o nawierzchni nieutwardzonej) terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-1MW winna wynosić co najmniej 30 %.

Ust. 32		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-2MW	zabudowa wielorodzinna	0,71
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej – „małe domy mieszkalne” z obiektami towarzyszącymi (zespoły garaży boksowych).

1. Przeznaczenie (funkcja) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-2MW utrzymuje się obecną funkcję dominującą – zabudowy wielorodzinnej w domach kilkumieszkańcowych oraz funkcje uzupełniające – towarzyszące zespoły garaży boksowych i budynki pomocnicze, komunikację wewnętrzną i towarzyszącą zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-2MW ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-2MW ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) nie dopuszcza się uzupełniania programu zabudowy mieszkaniowej o nowe obiekty, chyba że w miejsce likwidowanych zespołów garażowych – ewentualna nowa zabudowa mieszkaniowa winna być 2-kondygnacyjowa z dachami dwu- lub czterospadowymi o nachyleniu połaci w przedziale $30^\circ + 45^\circ$, kształtowana na zasadach określonych dla zabudowy jednorodzinnej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych pawilonów usługowych nieuciążliwych w części frontowej terenu – ustala się obowiązującą linię zabudowy 10 m od osi planowanej ulicy o symbolu 10.3.17KD-G/D – pawilony usługowe 1 kondygnacyjne, formy architektury i dachów oraz kolorystyka – jak określone dla zabudowy jednorodzinnej,
- 3) dopuszcza się adaptację powierzchni mieszkaniowych w istniejących domach na nieuciążliwe funkcje usługowe,
- 4) dopuszcza się uzupełnienie istniejących zespołów garażowych o pojedyncze boksy (dobudowę do skrajnych boksów z zachowaniem przepisów odrębnych),
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od osi istniejących i planowanych dróg publicznych: ulic o symbolach 10.3.13KD-G/D i 10.3.17KD-G/D
- 8) dopuszcza się ogrodzenie terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-2MW wzdłuż określonych planem linii rozgraniczenia w/w zespołu zabudowy na zasadach sformułowanych w § lit. a) + d),

- 9) powierzchnia biologicznie czynna (niezabudowana i o nawierzchni nieutwardzonej) terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-2MW winna wynosić co najmniej 30 %.

Ust. 33		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-3MW	zabudowa wielorodzinna	0,70
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej – „małe domy mieszkalne” z obiektami towarzyszącymi (zespoły garaży boksowych).

1. Przeznaczenie (funkcja) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-3MW utrzymuje się obecną funkcję dominującą – zabudowy wielorodzinnej oraz funkcje uzupełniające – budynki pomocnicze, komunikację wewnętrzną i towarzyszącą zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-3MW ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-3MW ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) nie dopuszcza się uzupełniania programu zabudowy mieszkaniowej o nowe obiekty,
- 2) dopuszcza się adaptację powierzchni mieszkaniowych w istniejących domach na nieuciążliwe funkcje usługowe,
- 3) nie dopuszcza się realizacji garaży i nowej zabudowy pomocniczej w odrębnych kubaturach.
- 4) dopuszcza się ogrodzenie terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-3MW wzdłuż określonych planem linii rozgraniczenia w/w zespołu zabudowy na zasadach sformułowanych w § lit. a) + d),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna (niezabudowana i o nawierzchni nieutwardzonej) terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-3MW winna wynosić co najmniej 30 %.

Ust. 34		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-4MW	zabudowa wielorodzinna	1,32
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie (funkcja) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-4MW utrzymuje się obecną funkcję dominującą – zabudowy wielorodzinnej oraz funkcje uzupełniające – budynki pomocnicze, zespoły boksów garażowych oraz komunikację wewnętrzną i towarzyszącą zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-4MW ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-4MW ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) nie dopuszcza się uzupełniania programu zabudowy mieszkaniowej o nowe obiekty, chyba że w miejsce likwidowanych zespołów garażowych – ewentualna nowa zabudowa mieszkaniowa winna być 2-kondygnacyjowa z dachami dwu- lub czterospadowymi o nachyleniu połaci w przedziale $30 + 45^{\circ}$, kształtowana na zasadach określonych dla zabudowy jednorodzinnej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych pawilonów usługowych nieuciążliwych w części terenu przylegającej do drogi oznaczonej symbolem 10.3.15KD-G/D – ustala się obowiązującą linię zabudowy 10 m od osi tej drogi – pawilony usługowe 1 kondygnacyjne, formy architektury i dachów oraz kolorystyka – jak określone dla zabudowy jednorodzinnej,
- 3) dopuszcza się adaptację powierzchni mieszkaniowych w istniejących domach na nieuciążliwe funkcje usługowe,
- 4) nie dopuszcza się uzupełnienia programu garaży o nowe zespoły, dopuszcza się dobudowę do istniejących zespołów garażowych pojedynczych boksów (z zachowaniem przepisów odrębnych),
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od osi istniejącej i planowanej do przedłużenia drogi publicznej o symbolu 10.3.15KD-G/D,
- 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-2MW wzdłuż określonych planem linii rozgraniczenia w/w zespołu zabudowy na zasadach sformułowanych w § lit. a) + d),
- 7) powierzchnia biologicznie czynna (niezabudowana i o nawierzchni nieutwardzonej) terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-2MW winna wynosić co najmniej 30 %.

Ust. 35		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-5MW	zabudowa wielorodzinna	1,78
istniejące osiedle z rezerwą terenu do uzupełnienia zabudowy		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi. W części północnej rezerwa terenu do uzupełnienia zabudowy.

1. Przeznaczenie (funkcja) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-5MW utrzymuje się obecną funkcję dominującą – zabudowy wielorodzinnej oraz funkcje uzupełniające – budynki pomocnicze, zespoły boksów garażowych oraz komunikację wewnętrzną i towarzyszącą zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-5MW ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym z możliwością uzupełnienia zabudowy wielorodzinnej o podobnych gabarytach w części północnej terenu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-5MW ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się uzupełnianie programu zabudowy mieszkaniowej o nowe obiekty, – ewentualna nowa zabudowa mieszkaniowa winna nawiązywać gabarytem i formami architektonicznymi do istniejącej zabudowy mieszkaniowej osiedla,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie nowych pawilonów usługowych nieuciążliwych – pawilony usługowe 1 lub 2 kondygnacyjne, formy architektury i dachów oraz kolorystyka – jak określone dla zabudowy jednorodzinnej,
- 3) dopuszcza się adaptację powierzchni mieszkaniowych w istniejących domach na nieuciążliwe funkcje usługowe,
- 4) dopuszcza się uzupełnienia programu garaży o nowe zespoły oraz dobudowę do istniejących zespołów garażowych pojedynczych boksów (z zachowaniem przepisów odrębnych) na terenie w sąsiedztwie ciągu pieszego, oznaczonego symbolem 10.4KX,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10.1.1KD-G/Z; 15 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10.3.2KD-G/L, 10 m od osi drogi publicznej o symbolu 10.3.11KD-G/D i 8 m od osi ciągu pieszego oznaczonego symbolem 10.4KX,
- 6) dopuszcza się ogrodzenie terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-5MW wzdłuż określonych planem linii rozgraniczenia w/w zespołu zabudowy na zasadach sformułowanych w § 12 lit. a) + d),
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy winien mieścić się w przedziale 0,55+0,85;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna (niezabudowana i o nawierzchni nieutwardzonej) terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-2MW winna wynosić co najmniej 30 %.

Ust. 36		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-6MW	zabudowa wielorodzinna	1,56
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-6MW ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-6MW, ze zmianą treści:

- a) pkt. 3 ppkt 2) – pawilony usługowe mogą być lokalizowane wzdłuż dróg oznaczonych symbolami 10.3.2KD-G/L w nieprzekraczalnej linii zabudowy 15 m od krawędzi jezdni i 10.3.10KD-G/D w nieprzekraczalnej linii zabudowy 5 m od linii rozgraniczenia drogi,
- b) pkt 3 ppkt 4) – dopuszcza się lokalizowanie nowych zespołów boksów garażowych na terenie położonym w zasięgu oddziaływania omentarza,
- c) w pkt 3 skreśla się ppkt 5) i dodaje ppkt 8) o następującej treści: ustala się zachowanie dojazdu do stadionu wraz z placem manewrowo-parkingowym.

Ust. 37		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-7MW	zabudowa wielorodzinna	0,60
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie (funkcja) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-7MW utrzymuje się obecną funkcję dominującą – zabudowy wielorodzinnej oraz funkcje uzupełniające – budynki pomocnicze, komunikację wewnętrzną i towarzyszącą zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-7MW ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-7MW ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) nie dopuszcza się uzupełniania programu zabudowy mieszkaniowej o nowe obiekty,
- 2) dopuszcza się adaptację powierzchni mieszkaniowych w istniejących domach na nieuciążliwe funkcje usługowe,
- 3) nie dopuszcza się realizacji garaży i nowej zabudowy pomocniczej w odrębnych kubaturach,
- 4) dopuszcza się ogrodzenie terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-7MW wzdłuż określonych planem linii rozgraniczenia w/w zespołu zabudowy na zasadach sformułowanych w § lit. a) + d),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna (niezabudowana i o nawierzchni nieutwardzonej) terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-7MW winna wynosić co najmniej 30 %.

Ust. 38		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-8MW	zabudowa wielorodzinna	0,46
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-8MW ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania terenu, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-7MW.

Ust. 39		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-9MW	zabudowa wielorodzinna	0,94
istniejące osiedle		

Istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej z obiektami towarzyszącymi.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-9MW ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.1.2-5MW, ze zmianą treści:

- a) w pkt 3 ppkt 2): dopuszcza się lokalizowanie nowych pawilonów usługowych nieuciążliwych w części terenu przylegających do dróg oznaczonych symbolami 10.3.11KD-G/D, 10.3.24KD-G/D w nieprzekraczalnej linii zabudowy 10 m od osi w/w dróg i 10.3.2KD-G/L w nieprzekraczalnej linii zabudowy 15 m od krawędzi jezdni – pawilony usługowe 1 kondygnacyjne, formy architektury i dachów oraz kolorystyka – jak określone dla zabudowy jednorodzinnej,
- b) w pkt 3 ppkt 4): dopuszcza się uzupełnienia programu garaży o nowe zespoły oraz dobudowę do istniejących zespołów garażowych pojedynczych boksów (z zachowaniem przepisów odrębnych) w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 10.1.1-31MN/U,
- c) w pkt 3 ppkt 7): ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 15 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10.3.2KD-G/L, 10 m od osi dróg publicznych o symbolach 10.3.11KD-G/D i 10.3.24KD-G/D,
- d) w pkt. 3 dodaje się podpunkt 8) z treścią: nie dopuszcza się lokalizowania obiektów o funkcjach mieszkaniowych lub o innych kolidujących funkcjach w zasięgu oddziaływania cmentarza.

Ust. 40		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-10MW/U	mieszkalnictwo usługi publiczne	0,67
obiekty istniejące : dom nauczyciela i ośrodek zdrowia		

Istniejące obiekty domu nauczyciela i ośrodka zdrowia oraz mieszkaniowe z towarzyszącym zagospodarowaniem.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

10.1.2-10MW/U ustala się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowo-usługowych: i domów kilkumieszkaniowych (w tym domu nauczyciela) i ośrodka zdrowia wraz z towarzyszącymi elementami zagospodarowania: komunikacją wewnętrzną i parkingami, zielenią towarzyszącą, budynkami pomocniczymi i ogrodzeniem działek.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-10MW/U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-10MW/U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) należy utrzymać istniejący dojazd do arealu oznaczonego symbolem 10.3.1-14R;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania działek o obiekty pomocnicze z zastrzeżeniem zakazu lokalizowania ich w granicach z obiektami objętymi ochroną konserwatorską tj.
 - a) parku pałacowego,
 - b) działki plebani;
- 3) gabaryty nowej zabudowy nie powinny przekraczać gabarytów istniejącej zabudowy działek;
- 4) zakłada się kształtowanie architektury o wysokich walorach estetycznych z uwagi na sąsiedztwo obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 10.1.1KD-G/Z wg stanu istniejącego zabudowy na działkach,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna na działkach winna być nie mniejsza, niż 30 % całkowitej powierzchni działek.

Ust. 41		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.1.2-11MW/U	mieszkalnictwo usługi publiczne	0,47
obiekty istniejące z rezerwą pod nową zabudowę		

Działka stanowiąca własność Gminy, z istniejącymi zdekapitalizowanymi obiektami usługowymi, do wymiany i uzupełnienia zabudowy.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

10.1.2-11MW/U ustala się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowo-usługowych z możliwością wymiany i uzupełnienia zabudowy wraz z realizacją towarzyszących elementów zagospodarowania: komunikacją wewnętrzną i parkingami, zielenią towarzyszącą, budynkami pomocniczymi i ewentualnym ogrodzeniem działek.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-11MW/U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym z dopuszczeniem jej wymiany oraz uzupełnienie zabudowy na terenie niezabudowanym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.1.2-11MW/U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od krawędzi drogi oznaczonej symbolem 10.1.1KFD-G/Z – 20 m, od krawędzi dróg oznaczonych symbolami 10.2.KD-P/Z i 10.2.1-1KD/G/L – 15 m;
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy na 2 do 3 kondygnacji z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na ok. 0,55;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna winna być nie mniejsza, niż 30 % całkowitej powierzchni działki;
- 5) dopuszcza się uzupełnienia zagospodarowania działki o obiekty pomocnicze typu garaże w liczbie nie większej od liczby mieszkań i lokali usługowych;
- 6) zasady kształtowania architektury i formy dachów – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, sformułowanych w § 10+12.

Ust. 42		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.2.1-1U	Usługi sfery kultury	0,83
istniejące obiekty zespołu kościelnego i plebani		

Istniejące obiekty: zabytkowy zespół kościelny – kościół p.w. św. Piotra i Pawła, dzwonnica i ogrodzenie z kaplicami oraz plebania z towarzyszącym zagospodarowaniem.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-1U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (sfery kultury) z towarzyszącą funkcją mieszkaniową (plebania) wraz z obiektami pomocniczymi (zabudowa gospodarcza) oraz zielenią towarzyszącą, dojściami i dojazdami.

3. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-1U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-1U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zespół kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła w Drwalewie z XVIII w., obejmujący kościół, dzwonnice i ogrodzenie z kaplicami, wpisany jest do rejestru zabytków - nr rej. 44/A z 28.04.1980 r. W związku z powyższym obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 ust. 4 + 7.
- 2) dopuszcza się wymianę i uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania na terenie działki plebani – pod warunkiem wykonania odpowiedniej dokumentacji technicznej i uzyskania pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; w przypadku wymiany budynku plebani postuluje się wykonanie jego inwentaryzacji technicznej i fotograficznej; nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 10.1.1KD-G/Z ustala się w odległości 40 m od krawędzi jezdni – postuluje się wycofanie ewentualnej nowej zabudowy włąb działki dla utrzymania niezakłóconej ekspozycji widokowej kościoła;
- 3) starodrzew w obrębie i w otoczeniu kościoła i działki plebani podlega ochronie,
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania reklam w obrębie obiektu objętego ochroną konserwatorską oraz wzdłuż odcinka ulicy przyległego do obiektu.

Ust. 43		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.2.1-2U	Usługi sfery oświaty	0,62
Istniejące obiekty zespołu szkół gminnych		

Istniejące obiekty zespołu szkół gminnych do adaptacji.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-2U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (sfery oświaty) z towarzyszącą funkcją sportowo-rekreacyjną i zielenią towarzyszącą.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-2U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-2U ustala się zasady i warunki zagospodarowania polegające na utrzymaniu stanu istniejącego z jego ewentualnym uzupełnieniem dla uzyskania wyższego standardu użytkowego i estetycznego. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 10.2.2KD-P/Z na 20 m od krawędzi jezdni.

Ust. 44		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.2.1-3U	Usługi podstawowe (handel, rzemiosło)	0,11
planowany pawilon handlowo-usługowy osiedla domów jednorodzinnych		

Istniejąca parcelacja na działki pod zabudowę jednorodziną wraz z działką pod usługę podstawową do adaptacji i zabudowy. Gleby klasy V i VI – kompleksu żywnego najłagodniejszego (gleby brunatne wylugowane i kwaśne). Parcelacji dokonano w oparciu o miejscowy (szczegółowy) plan zagospodarowania przestrzennego. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-3U ustala się nieuciążliwe funkcje usługowe – w zakresie podstawowej obsługi osiedla zabudowy jednorodzinnej (handel, rzemiosło usługowe, mała gastronomia).

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-3U ustala się następujące działania:

- 1) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 2) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-3MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się jako obowiązującą linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu 10.3 - 21KD-G/D i nieprzekraczalną 3 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego o symbolu 10.3KX;
- 2) ustala się gabaryty pawilonu:
 - a) 1 kondygnacja (parter), ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - b) rzędna parteru na poziomie $0,15 + 0,45$ m od poziomu terenu;
 - c) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $4,20 + 4,80$ m od poziomu terenu;
- 3) ustala się formy dachu:
 - a) dach dwu-lub czterospadowy, kierunek kalenicy wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 1;
 - b) połączenie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 + 45^\circ$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
 - c) rzędna kalenicy dachu na poziomie $7,50 + 9,80$ m od poziomu terenu;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 20 %;

- 7) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 70 % powierzchni całkowitej działki;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy winien się mieścić w przedziale 0,2 ÷ 0,6.

Ust. 45		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.2.1-4U	Usługi podstawowe (handel, rzemiosło, gastronomia)	0,26
planowane pawilony handlowo-usługowe		

Niezabudowana działka na przedpolu zespołu zabudowy wielorodzinnej o symbolu 10.1.1-4MW. Na terenie znajduje się wewnętrzna stacja transformatorowa do adaptacji.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-4U ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.2.1-3U ze zmianą treści w pkt 3 ppkt 1): ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 10.1.1KD-G/Z na 20 m od krawędzi jezdni.

Ust. 46		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.2.1-5U	Usługi podstawowe (handel, rzemiosło)	0,68
planowane pawilony handlowo-usługowe		

Niezabudowana działka na przedpolu zespołu zabudowy jednorodzinnej zwartej o symbolu 10.1.1-7MN i zespołu zabudowy wielorodzinnej o symbolu 10.1.2-2MW.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.1-4U ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.2.1-3U ze zmianą treści w pkt 3 ppkt 1): ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 10.1.1KD-G/Z na 20 m od krawędzi jezdni oraz nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczenia drogi o symbolu 10.3.17KD-G/D.

Ust. 47		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.2.2-1US	stadion sportowy	4,78
Istniejący obiekt stadionu sportowego		

Urządzony obiekt stadionu sportowego o niskim standardzie użytkowym.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.2-1US ustala się utrzymanie obecnej funkcji wraz z towarzyszącymi obiektami obsługi, komunikacją wewnętrzną oraz towarzyszącą zielenią a także punktowymi i liniowymi elementami uzbrojenia.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.2.2-1US ustala się działania polegające na:

- a) utrzymaniu stadionu w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- b) ogrodzeniu stadionu,
- c) doposażeniu stadionu w obiekty obsługi (np. szatnie, trybuny, szalety),
- d) doposażeniu stadionu w elementy nawierzchni utwardzonych, małej architektury i zieleni ozdobnej,
- e) powiększeniu powierzchni parkingowej (wyznaczono odrębny teren o symbolu 10.6.4-2KP).

Realizację elementów wymienionych ppkt 2 lit. b) + d) należy poprzedzić sporządzeniem dokumentacji technicznej i uzyskaniem odpowiedniej decyzji administracyjnej.

Ust. 48		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-1R	Tereny rolne upraw polowych	38,50
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-1R ustala się funkcje terenów rolnych z przewagą upraw polowych, z enklawami łąk i pastwisk z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk na warunkach określonych w § 14.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-1R ustala się działania, polegające na utrzymaniu areалу w dobrej kulturze rolnej.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-1R nie dopuszcza się:

- 1) dokonywania podziałów na działki budowlane,
- 2) lokalizowania ferm, siedlisk i obiektów kubaturowych o innych funkcjach,
- 3) bezpośredniej obsługi areалу drogą o symbolu 10.1KD-K/GP.

Ust. 49		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-2R	Tereny rolne upraw polowych	20,64
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-2R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 50		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-3R	Tereny rolne upraw polowych	3,87
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-3R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 51		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-4R	Tereny rolne upraw polowych	14,26
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-4R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 52		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-5R	Tereny rolne upraw polowych	150,53
Areal stanowiący w przewadze część gospodarstwa wielkoprzestrzennego, fragment stanowi własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-5R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 53		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-6R	Tereny rolne upraw polowych	3,95
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-6R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 54		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-7R	Tereny rolne upraw polowych	0,35
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-7R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R. Istniejąca droga przewidziana do likwidacji po wybudowaniu nowego układu komunikacyjnego - drogi oznaczonej symbolem 10.7.3KD-G/D.

Ust. 55		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-8R	Tereny rolne upraw polowych	6,68
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-8R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R. Do w/w ustaleń dodaje się następującą treść: dopuszcza się modernizację, wymianę i uzupełnienie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejącego siedliska.

Ust. 56		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-9R	Tereny rolne upraw polowych	4,19
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych, dwa fragmenty położone po wschodniej (1,689 ha) i zachodniej (2,516 ha) stronie obiektu oznaczonego symbolem 10.4.1-2P		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-9R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 57		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-10R	Tereny rolne upraw polowych	3,77
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-10R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 58		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-11R	Tereny rolne upraw polowych	0,81
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-11R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 59		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-12R	Tereny rolne upraw polowych	3,26
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-12R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 60		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-13R	Tereny rolne upraw polowych	17,50
Areal stanowiący w przewadze część gospodarstwa wielkoprzestrzennego, fragment stanowi własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-13R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 61		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-14R	Tereny rolne upraw polowych	12,94
Areal stanowiący w przewadze część gospodarstwa wielkoprzestrzennego, fragment stanowi własność osób fizycznych. Istniejący dojazd przez teren oznaczony symbolem 10.1.2-10MW/U do utrzymania.		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-14R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 62		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-15R	Tereny rolne upraw polowych	5,50
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-15R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 63		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-16R	Tereny rolne upraw polowych	1,09
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-16R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 64		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-17R	Tereny rolne upraw polowych	1,62
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-17R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 65		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-18R	Tereny rolne upraw polowych	2,84
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-18R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 66		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-19R	Tereny rolne upraw polowych	142,71
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-19R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

W obrębie arealu występuje stanowisko archeologiczne, oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 1) nr 19 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 1).

Ust. 67		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-20R	Tereny rolne upraw polowych	0,18
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-20R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 68		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-21R	Tereny rolne upraw polowych	1,46
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-21R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 69		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-22R	Tereny rolne upraw polowych	4,82
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-22R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 70		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-23R	Tereny rolne upraw polowych	7,04
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-23R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 71		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-24R	Tereny rolne upraw polowych	1,09
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-24R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 72		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-25R	Tereny rolne upraw polowych	54,97
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-25R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R. Do w/w ustaleń dodaje się następującą treść: dopuszcza się modernizację, wymianę i uzupełnienie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejącego siedliska na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

Ust. 73		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-26R	Tereny rolne upraw polowych	27,57
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-26R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 74		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-27R	Tereny rolne upraw polowych	5,70
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-27R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 75		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-28R	Tereny rolne upraw polowych	48,01
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-28R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 76		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.1-29R	Tereny rolne upraw polowych	0,47
Areal stanowiący część gospodarstwa wielkoprzestrzennego		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.1-29R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.1-1R.

Ust. 77		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.2-1RU	obiekt obsługi rolnictwa	7,16
Istniejący zespół obiektów obsługi rolnictwa		

Istniejący zespół obiektów obsługi gospodarstwa rolnego (d. PGR).

1. Przeznaczenie (funkcja) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.2-1RU utrzymuje się dotychczasową funkcję obiektu obsługi wielkoprzestrzennego gospodarstwa rolnego.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.2-1RU ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.2-1RU ustala się możliwość modernizacji, wymiany i uzupełniania istniejącego zainwestowania z uwzględnieniem współczesnych technologii i rozwiązań technicznych. Gabaryty i formy zabudowy winny wynikać z potrzeb użytkowych i technologicznych. Zaleca się utrzymanie szpaleru zieleni osłonowej od drogi oznaczonej symbolem 10.1.1KD-G/Z.

Dopuszcza się wydzielenie wyodrębnionych działek zainwestowanych zabudową mieszkaniową.

Ust. 78		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-1RM	zabudowa zagrodowa	2,93
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do Pieczysk – do utrzymania i uzupełnienia.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-1RM ustala się następujące funkcje:

- 1) dominującą (preferowaną) funkcją jest zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniającymi (dopuszczalnymi) funkcjami są:
 - a) zabudowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi w odrębnych kubaturach w przypadku wystarczającej szerokości frontu działki,
 - b) nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych i wolnostojące w strefie określonej w pkt 3 ppkt 4),
 - c) zabudowa gospodarcza i pomocnicza związana z funkcjami wymienionymi wyżej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-1RM ustala się następujące działania:

- 1) porządkowanie zabudowy pod kątem likwidacji substandardów technicznych, użytkowych i estetycznych,
- 2) modernizację, wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie funkcji i zasad określonych planem,
- 3) realizację liniowych i punktowych elementów uzbrojenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-1RM ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od planowanej drogi o symbolu 6.1.KD-K/GP na 40 m od krawędzi jezdni,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej drogi powiatowej oznaczonej symbolem 10.2.1KD-P/Z na 10 m od jej linii rozgraniczenia,
- 3) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt. 1 ppkt. 2 lit. a) – pas terenu o miąższości do 30 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 10.2.1KD-P/Z,
- 4) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt. 1 ppkt 2) lit. b) i c) na zapleczu strefy wymienionej wyżej w ppkt. 3);
- 5) ustala się gabaryty zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 2½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),

- b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
- c) rzędna parteru na poziomie 0,90 ÷ 1,20 m od poziomu terenu;
- d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 ÷ 0,30 m nad poziomem terenu;
- e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 ÷ 7,50 m od poziomu terenu;
- f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 ÷ 12,50 m od poziomu terenu;
- 6) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi 10.2.1KD-P/Z na działkach przylegających do tej drogi,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych oraz dowolną kolorystykę elewacji i dachów (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów) z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych – z wyjątkiem fragmentu pozostającego w strefie ingerencji konserwatorskiej (obowiązują odrębne ustalenia),
- 8) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”) z wyjątkiem fragmentu pozostającego w strefie ingerencji konserwatorskiej (obowiązują odrębne ustalenia),
- 9) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
- 10) ustala się stosowanie form dachów dwu-cztero- lub wielospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
- 11) dopuszcza się zbliżnianie zabudowy, w szczególności w strefie niemieszkaniowej w przypadku istnienia wąskich działek, pod warunkiem zachowania przepisów związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa pożarowego,
- 12) ustala się obowiązek uzyskania pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dokumentacji technicznej modernizacji, rozbudowy wymiany i budowy dla obiektów zlokalizowanych w obrębie strefy ingerencji konserwatorskiej, określonej graficznie w rysunku planu – zał. Nr 1,
- 13) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki w zabudowie jednorodzinnej powinien wynosić co najmniej 40%, w zabudowie zagrodowej co najmniej 20 %; w stosunku do działek zainwestowanych powyższe ustalenie traktować należy jako zalecenie,
- 14) powierzchnia zabudowana i o nawierzchniach utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni działki, w zabudowie zagrodowej – 50 % powierzchni całkowitej; w stosunku do działek zainwestowanych powyższe ustalenie traktować należy jako zalecenie.

Ust. 79		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-2RM	zabudowa zagrodowa	1,48
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do Pieczysk i głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-2RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-1RM, ze zmianą treści ustaleń:

- a) w pkt 3 w ppkt 2) dodaje się: oraz ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10. 1.1KD-G/Z.
- b) w pkt 3 ppkt 6) dodaje się: oraz do drogi oznaczonej symbolem 10.1.1KD-G/Z,
- c) w pkt 3 skreśla się ppkt 1).

Ust. 80		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-3RM	zabudowa zagrodowa	2,81
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do Pieczysk i głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-3RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-1MR, ze zmianą treści ustaleń:

- a) w pkt 3 w ppkt 2) dodaje się: oraz ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10. 1.1KD-G/Z.
- b) w pkt 3 ppkt 6) dodaje się: oraz do drogi oznaczonej symbolem 10.1.1KD-G/Z,
- c) w pkt 3 skreśla się ppkt 12).

Ust. 81		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-4RM	zabudowa zagrodowa	2,84
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-4RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-3MR z uzupełnieniem treści ustaleń:

- a) w przypadku lokalizowania obiektów lub realizacji wysokopiennych nasadzeń obowiązuje zachowanie bezpiecznej odległości od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi (szczególnymi).

Ust. 82		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-5RM	zabudowa zagrodowa	0,95+0,55
Istniejące dwie oddzielne zagrody do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew, w formie dwóch odrębnych siedlisk po wschodniej i zachodniej stronie obiektu oznaczonego symbolem 10.4.1-2P – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-5RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-3RM

Ust. 83		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-6RM	zabudowa zagrodowa	4,47
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-6RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-3MR

Ust. 84		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-7RM	zabudowa zagrodowa	3,68
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-7RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-3RM

Ust. 85		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-8RM	zabudowa zagrodowa	2,59
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-8RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-3RM.

Ust. 86		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-9RM	zabudowa zagrodowa	2,79
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-9RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-4RM

Ust. 87		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-10RM	zabudowa zagrodowa	1,05
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-10RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-3RM, z uzupełnieniem:

- a) w pkt 3 ppkt 2) dodaje się treść: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10.2.2KD-P/Z.

Ust. 88		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.3.3-11RM	zabudowa zagrodowa	3,78
Istniejący ciąg zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż głównej drogi przez wieś Drwalew – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 10.3.3-10RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.3.3-3RM, z uzupełnieniem:

- b) w pkt 3 ppkt 2) dodaje się treść: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczenia ciągu pieszego symbolem 10.4KX.

Ust. 89		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.4.1-1P	Istniejący zakład przemysłowy	20,21
BIOWET Drwalewskie Zakłady Przemysłu Bioweterynaryjnego S.A. z możliwością rozbudowy		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.4.1-1P ustala się następujące funkcje:

- 1) funkcją dominującą jest przemysł,
- 2) funkcjami uzupełniającymi (dopuszczalnymi) są:
 - a) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,

- b) towarzysząca infrastruktura techniczna,
- c) towarzysząca zieleni urządzonej i osłonowa,
- d) towarzyszące usługi.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.4.1-1P ustala się następujące działania:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji,
- 2) utrzymanie obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 3) ewentualne uzupełnienie programu o nowe obiekty i urządzenia, w szczególności na terenach rezerwowych położonych na wschód (2,27 ha) i na zachód (0,50 ha) od zakładu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.4.1-1P ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) w przypadku rozbudowy zakładu zaleca się nawiązać formy architektury i wystroju do istniejących reprezentatywnych cech istniejącej zabudowy przemysłowej,
- 2) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych oraz dowolną kolorystykę elewacji i dachów (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów) z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych,
- 3) w zagospodarowaniu terenu zapewnić odpowiednie, wynikające z przepisów warunki bezpieczeństwa i ewakuacji.

Ust. 90		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.4.1-2P	Planowany zakład sortowni owoców z chłodnią	1,88
Wniosek inwestora: Jabłuszko Sp. z o.o.		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.4.1-1P ustala się następujące funkcje:

- 1) funkcją dominującą będzie przeznaczenie przemysłowo-składowe obsługi rolnictwa,
- 2) funkcjami uzupełniającymi będą:
 - b) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - c) towarzysząca infrastruktura techniczna,
 - d) towarzysząca zieleni osłonowa,
 - e) towarzyszące usługi.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.4.1-2P ustala się następujące działania polegające na realizacji zabudowy i zagospodarowania przez wnioskodawcę/inwestora.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.4.1-2P ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 10.1.1KD-G/Z;
- 2) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej od drogi oznaczonej symbolem 10.1KD-K/GP tj planowanej obwodnicy Drwalewa w ciągu drogi krajowej Nr 50;
- 3) ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu celem ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 4) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9; ewentualne oddziaływanie zakładu winno być ograniczone do terenu, do którego inwestor/użytkownik ma tytuł prawny;
- 5) można przyjmować gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych i technicznych,
- 6) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9 ust. 1,
- 7) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia sformułowane w § 11,
- 8) w zakresie realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 12,
- 9) w zakresie zasad uzbrojenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 16,
- 10) w zakresie realizacji parkingów obowiązują ustalenia sformułowane w § 17,
- 11) w zakresie udostępniania pomieszczeń i obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia sformułowane w § 18,
- 12) w zakresie zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności spełnić odpowiednio wymagania, określone w § 19,
- 13) realizacja uzbrojenia nie stanowi zobowiązującego zadania Gminy,
- 14) w realizacji obiektu przyjąć nieagresywne formy architektury, wpisujące się korzystnie w wiejski krajobraz Drwalewa i o wysokim standardzie estetycznym,
- 15) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych oraz dowolną kolorystykę elewacji i dachów (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów) z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych;
- 16) należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów określających warunki bezpieczeństwa i ewakuacji.

Ust. 91		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.2-1ZL	Teren leśny	0,58
Las śródpolny		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.2-1ZL ustala się utrzymanie funkcji leśnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.1-1ZL ustala się działania polegające na utrzymaniu leśnej enklawy śródpolnej w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.1-1ZL ustala się zasady i warunki zagospodarowania, polegające na ochronie drzewostanu przed wylesieniem i przetrzebieniem. Nie dopuszcza się zmiany formy użytkowania lasu na cele nieleśne. Nie dopuszcza się podziału lasu.

Ust. 92		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.2-2ZL	Teren leśny	2,08
Las śródpolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.2-ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.5.2-1ZL z tym, że dopuszcza się las zlokalizowany w sąsiedztwie stadionu sportowego i osiedli mieszkaniowych przystosować do funkcji rekreacyjnej parku leśnego – dla celów spacerowych.

Ust. 93		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.2-3ZL	Teren leśny	1,18
Las o funkcji osłonowej		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.5.2-1ZL z tym, że postuluje las zlokalizowany pomiędzy osiedlem mieszkaniowym a cmentarzem przystosować do funkcji osłonowej z dopuszczeniem wykorzystania rekreacyjnego – dla celów spacerowych.

Ust. 94		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.2-4ZL	Teren leśny	0,07
Las śródpolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.4-ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.5.2-1ZL.

Ust. 95		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.2-5ZL	Teren rolny przeznaczony do zalesienia	0,68
Grunty orne		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.5-ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Drwalew, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 96		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.2-6ZL	Teren rolny przeznaczony do zalesienia	0,43
Grunty orne		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.6-ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Drwalew, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 97		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.3-1ZPn	Zabytkowy park pałacowy	5,86
Zieleń urządzonej parkowa nie pozostająca w gestii gminy (własność prywatna)		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-1ZPn ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji parkowej. Park wpisany jest do rejestru zabytków jako zespół pałacowo-parkowy w Drwalewie z poł. XIX w. obejmujący pałac, oficynę, pawilon, park, aleję lipową do pałacu, 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. (zał. Nr 1); Obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 pkt 6 + 9.

2. Rodzaj działań

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-1ZPn ustala się działania, polegające na utrzymywaniu obiektu w dobrym stanie zdrowotnym, estetycznym, użytkowym i technicznym, z utrzymaniem jego zabytkowego charakteru i wartości.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.-1ZPn dopuszcza się uzupełnienie wyposażenia w zakresie związanym z utrzymaniem dróg i ścieżek, court honneur, klombów, szpalerów, kwietników, oczek wodnych, dokonywanie remontów i uzupełnień ogrodzenia i bram, uzupełnienie zieleni ozdobnej. Wszelkie prace tego typu na terenie oznaczonym symbolem 10.5.5-1ZPn winny być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej i uzyskaniem pozytywnego jej uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 pkt 5 + 9). Obowiązuje wyznaczona strefa ingerencji konserwatorskiej o promieniu 150 m od granic parku, w której znajduje się prowadząca do niego aleja lipowa wraz z pawilonem zamykającym oś alei. Obowiązuje zakaz lokalizowania reklam wzdłuż odcinka drogi przylegającego do parku oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 10.4.1KDW i 10.4.2 KDW oraz w obrębie wyznaczonej strefy ingerencji konserwatorskiej.

Ust. 98		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.3-2ZP	Istniejący plac - skwer	0,29+0,28
Zieleń półurządzona – skwer „nawsie” (plac wiejski przed kościołem w dwóch fragmentach)		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-2ZP ustala się następujące funkcje:

- 1) dominującą funkcją jest zieleń urządzona publicznie dostępna,
- 2) uzupełniającymi funkcjami są:
 - a) ciągi komunikacyjne piesze i pieszojezdne (np. podjazd do bramy kościoła),
 - b) parkingi,

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-2ZP ustala się następujące działania:

- 1) opracowanie dokumentacji zagospodarowania placu – skweru,
- 2) urządzenie placu – skweru wg zatwierdzonej i uzgodnionej pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dokumentacji określonej w ppkt 1),
- 3) utrzymywanie placu – skweru w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-2ZP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) plac – skwer położony jest w obrębie strefy ingerencji konserwatorskiej – na przedpolu zabytkowego zespołu kościelnego, w związku z czym obowiązują ustalenia sformułowane w § 20, pkt 6 + 8,
- 2) w zagospodarowaniu placu – skweru należy zachować i wyeksponować istotne punkty i rozwinięcia widokowe na obiekt zabytkowego kościoła,
- 3) w kompozycji zieleni uwzględnić zasadę przestronności – nie dokonywać zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów, w szczególności w części centralnej placu i w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu kościelnego,
- 4) parkingi zaleca się realizować w formie nawierzchni ażurowych, obsianych trawą, udostępnić pola parkingowe od ulic oznaczonych symbolami 10.1.1KD-G/Z i/lub 10.2.1KD-P/Z,
- 5) elementy małej architektury winny cechować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi i harmonizować z architekturą zabytkowego kościoła,
- 6) ustala się utrzymanie istniejącej figury św. Dominika na cokole w obrębie placu – skweru, z dopuszczeniem jej przemieszczenia w nawiązaniu do przyjętej w dokumentacji technicznej kompozycji przestrzennej placu,
- 7) w dokumentacji technicznej zakazuje się lokalizowania stałego lub tymczasowego kontenera na odpady bytowe wsi Drwalew w obrębie placu – skweru,
- 8) ewentualne ciągi uzbrojenia prowadzić w pasach przydrożnych, nie powodując zagrożenia potrzeby wycinania zieleni z powodu uszkodzenia tych ciągów przez korzenie roślin,
- 9) obowiązuje zakaz lokalizowania reklam na odcinku drogi o symbolu 10.1.1KD-G/Z, przylegającym do placu – skweru.

Ust. 99		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.3-3ZP	Istniejący plac zabaw.	0,16
Zieleń półurzadzona – plac zabaw.		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-3ZP ustala się utrzymanie funkcji ogólnodostępnego wiejskiego placu zabaw.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-3ZP ustala się działania, polegające na utrzymaniu obiektu – zagospodarowania i wyposażenia – w dobrym stanie technicznym i użytkowym. Dopuszcza się uzupełnienie placu o elementy zieleni i wyposażenia zmierzające do podniesienia standardu użytkowego i estetycznego.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-3ZP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) plac należy zabezpieczyć przed penetracją pojazdów samochodowych,
- 2) zagospodarowanie placu winno stwarzać odpowiednie warunki bezpieczeństwa dla użytkowników (utrudnić swobodny dostęp dzieci do jezdni sąsiadującej ulicy, wykonanie nawierzchni z materiałów bezpiecznych dla użytkowników;
- 3) w zagospodarowaniu placu uwzględnić należy zmienność warunków pogodowych – zapewnić miejsca nasłonecznione i zacienione,
- 4) w zagospodarowaniu placu uwzględnić warunki wypoczynku dla opiekunów (ławki, siedziska),
- 5) wszelkie urządzenia do zabaw winny mieć odpowiednie atesty.

Ust. 100		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.3-4ZP	Planowany pas izolacyjny od drogi	0,42
Zieleń osłonowa – wydzielona na podstawie planu działka		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-4ZP ustala się następujące funkcje:

- 1) funkcją dominującą jest zieleń osłonowa (izolacyjna) od drogi o symbolu 10.1.1KD-G/Z,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi są liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej, w tym lokalizacja wewnętrznej stacji transformatorowej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-4ZP ustala się działania, polegające na utrzymaniu istniejących zadrzewień i dokonaniu uzupełnień w nasadzeniach.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.3-4ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni poprzedzić opracowaniem odpowiedniej dokumentacji technicznej, określającej m. in. rodzaj i kompozycję zieleni (z doбором gatunków najlepiej spełniających funkcje osłonowe z uwzględnieniem walorów estetycznych zarówno od strony drogi przez wieś Drwalew, jak i planowanego osiedla zabudowy jednorodzinnej),
- 2) w rejonie lokalizacji wewnętrznej stacji transformatorowej i na trasie przewodów zasilających stację nie należy dokonywać nasadzeń. Obiekt stacji transformatorowej należy zabezpieczyć przed penetracją osób niepowołanych oraz zapewnić możliwość dojazdu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń.

Ust. 101		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.5-1ZC	Istniejący cmentarz	1,26
Cmentarz rzymsko-katolicki		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.5-1ZC utrzymuje się obecną funkcję cmentarza grzebalnego. Cmentarz objęty jest ochroną konserwatorską.

3. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.5-1ZC ustala się działania, polegające na utrzymaniu obiektu w dobrym stanie użytkowym i ochronie wartości zabytkowych i estetycznych.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.5.5-1ZC dopuszcza się uzupełnienie wyposażenia cmentarza w zakresie związanym z utwardzeniem dróg i ścieżek, urządzeniem parkingu przydrożnego, dokonywanie remontów i uzupełnień ogrodzenia i bram, uzupełnienie zieleni ozdobnej. Wszelkie prace tego typu na terenie oznaczonym symbolem 10.5.5-1ZC winny być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej i uzyskaniem pozytywnego jej uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 pkt 5 + 9). W strefie o promieniu 50 m od granic cmentarza nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kolidującej z funkcją cmentarza¹⁶.

Ust. 102		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-1WS	Ciek bez nazwy	2,83
Element systemu melioracyjnego wsi Drwalew		

¹⁶ Rozporządzenie Ministra Gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315, § 3.1).

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 10.5.8-1WS pełni funkcję hydrologiczną cieków melioracyjnych wsi Drwałew – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 10.5.8-1WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieków o symbolu 10.5.8-1WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 103		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-2WS	Rów melioracyjny	0,82
Element systemu melioracyjnego wsi Drwałew		

Dla cieków o symbolu 10.5.8-2WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla cieków o symbolu 10.5.8-1W.

Ust. 104		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-3WS	Rów melioracyjny	0,75
Element systemu melioracyjnego wsi Drwałew		

Dla cieków o symbolu 10.5.8-3WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla cieków o symbolu 10.5.8-1W.

Ust. 105		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-4WS	Rów melioracyjny	1,07
Element systemu melioracyjnego wsi Drwałew		

Dla cieków o symbolu 10.5.8-4WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla cieków o symbolu 10.5.8-1W.

Ust. 106		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-5WS	Rów melioracyjny	0,68
Element systemu melioracyjnego wsi Drwałew		

Dla cieków o symbolu 10.5.8-5WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla cieków o symbolu 10.5.8-1W.

Ust. 107		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-6WS	Rów melioracyjny	0,33
Element systemu melioracyjnego wsi Drwalew		

Dla ciekłu o symbolu 10.5.8-6WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla ciekłu o symbolu 10.5.8-1W.

Ust. 108		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-7WS	Rów melioracyjny	0,27
Element systemu melioracyjnego wsi Drwalew		

Dla ciekłu o symbolu 10.5.8-7WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla ciekłu o symbolu 10.5.8-1W.

Ust. 109		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.5.8-8WS	staw	0,24
Element systemu melioracyjnego wsi Drwalew		

Dla stawu o symbolu 10.5.8-8WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla ciekłówym. w ust. 101 + 107.

Ust. 110		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.6.4-1KP	Istniejący plac parkingowy zamknięty	0,32
Niepubliczne parkingi półurządzone przy zakładzie przemysłowym		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.6.4-1KP utrzymuje się funkcję niepublicznego parkingu obsługującego istniejący zakład przemysłowy.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.6.4-1KP ustala się działania, polegające na utrzymaniu parkingu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.6.4-1KP ustala się warunki zagospodarowania polegające na zachowaniu funkcjonalności placu z zaleceniem ulepszenia jego nawierzchni, uczytelnienia lokalizacji stanowisk i dojazdów oraz wprowadzenia enklaw zieleni towarzyszącej w oparciu o opracowaną dokumentację techniczną i stosowne decyzje administracyjne. W zagospodarowaniu i eksploatacji placu

parkingowego należy uwzględnić dojazdy do działek oznaczonych symbolami 10.1.1-22MN i 10.1.1-23M oraz otaczającego arealu.

Ust. 111		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.6.4-2KP	Parking ogólnodostępny	0,60
Planowany parking w sąsiedztwie stadionu sportowego		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.6.4-2KP ustala się funkcję parkingu ogólnodostępnego. Dopuszczalnymi funkcjami są towarzyszące elementy infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.6.4-2KP ustala się następujące działania:

- 1) opracowanie dokumentacji technicznej parkingu wraz z dojazdami,
- 2) uzyskanie stosownej decyzji administracyjnej na budowę,
- 3) uregulowanie stanu prawnego działki (własność Gminy),
- 4) realizacja zagospodarowania obiektu,
- 5) utrzymywanie obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.6.4-2KP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) parkingi zaleca się realizować w formie nawierzchni ażurowych, obsianych trawą,
- 2) przewidzieć stanowiska parkingowe dla autokarów,
- 3) elementy małej architektury winny cechować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi,
- 4) zieleni lokalizować w sposób umożliwiający jej trwałe utrzymanie; ustala się obowiązek utrzymania istniejącego pasa zadrzewień wzdłuż południowej granicy terenu parkingu (powierzchnia 0,0480 ha).

Ust. 112		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.7.3-1W	Obiekt infrastruktury technicznej	0,16
Istniejąca stacja wodociągowa		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.3-1W ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji stacji wodociągowej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.3-1W ustala się działania polegające na utrzymaniu obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.3-1W ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) obiekt należy zabezpieczyć przed penetracją osób niepowołanych,
- 2) należy zapewnić dojazd do obiektu w celu wymiany i konserwacji elementów konstrukcyjnych i urządzeń.

Ust. 113		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.7.3-2W	Obiekt infrastruktury technicznej	0,08
Istniejąca stacja wodociągowa		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.3-2W ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.7.3-1W.

Ust. 114		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.7.3-3W	Obiekt infrastruktury technicznej	0,13
Istniejąca stacja uzdatniania wody		

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.3-3W ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.7.3-1W.

Ust. 115		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.7.4-1K	Obiekt infrastruktury technicznej	0,06
Planowana stacja podciśnieniowa systemu kanalizacji sanitarnej		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.4-1K ustala się funkcję stacji podciśnieniowej systemu kanalizacji sanitarnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.4-1K ustala się następujące działania:

- 1) sporządzenie dokumentacji technicznej stacji wraz z systemem kanalizacji podciśnieniowej i uzyskanie odpowiedniej decyzji administracyjnej na budowę;
- 2) wykup gruntu,

3) realizację stacji wraz z towarzyszącymi elementami zagospodarowania.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.4-1K ustala się analogiczne zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.7.3-1W.

Ust. 116		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.7.4-2K	Obiekt infrastruktury technicznej	0,30
Planowana oczyszczalnia ścieków systemu kanalizacji sanitarnej		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.4-2K ustala się funkcję oczyszczalni ścieków systemu kanalizacji sanitarnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.4-2K ustala się następujące działania:

- 1) sporządzenie dokumentacji technicznej oczyszczalni ścieków wraz z systemem kanalizacji sanitarnej i uzyskanie odpowiedniej decyzji administracyjnej na budowę;
- 2) uregulowanie stanu prawnego gruntu (pozostającego w gestii Gminy),
- 3) realizację oczyszczalni wraz z towarzyszącymi elementami zagospodarowania.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.4-1K ustala się analogiczne zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 10.7.3-1W. Ponadto zakłada się realizację zieleni osłonowej z odpowiednim doбором gatunków najlepiej spełniających funkcje ochronne.

Ust. 117		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
10.7.5-1IT	Punktowy obiekt infrastruktury technicznej	0,03
Istniejący maszt telefonii bezprzewodowej		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.5-1T utrzymuje się funkcję punktowego obiektu infrastruktury technicznej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.5-1T ustala się działania polegające na utrzymaniu obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 10.7.5-1T ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 8) obiekt należy zabezpieczyć przed penetracją osób niepowołanych,
- 9) należy zapewnić dojazd do obiektu w celu wymiany i konserwacji elementów konstrukcyjnych i urządzeń.

§ 23.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w miejscowości Drwalew (zał. Nr 1)

Ust. 1

Ustalenia dla całego obszaru miejscowości Drwalew

- 1). Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (droga krajowa nr 50 i drogi powiatowe nr 34 158 i nr 34 161) poprzez ulice lokalne i dojazdowe, istniejące lub projektowane, jak w rysunku planu (zał. Nr 1), na zasadach określonych aktualnymi przepisami odrębnymi (szczególnymi).
- 2). Ustala się kategorię dróg gminnych dla ciągów oznaczonych w planie symbolami od 10.3.3 KD-G/D do 10.3.23.KD-G/D oraz 10.1 KX do 10.4 KX.
- 3). Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie terenów poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie ciągów drogowych (ulicznych) w zależności od postępującego zainwestowania.
- 4). Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) wymienionych w ust. 2. ustala się remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkownika i ochrony środowiska.

Do czasu podjęcia wyżej wymienionych zadań inwestycyjnych wymagających zwiększenia szerokości istniejącego pasa w liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania terenu przeznaczonego pod poszerzenie ciągu komunikacyjnego.

Ust. 2

Ustalenia dla dróg: krajowej (K), powiatowych (P) i gminnych (G).

Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu drogowo-ulicznego:

1. Droga krajowa:

- 1) **10.1 KD-K/GP** projektowana obwodnica Drwalewa w ciągu drogi krajowej nr 50 relacji Grójec-Góra Kalwaria w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), o ograniczonej dostępności, długości ok. 4000,0 m po północnej stronie miejscowości, eliminująca tranzytowy ruch towarowy (TIR) z terenów zainwestowania. Ustala się: przebieg i włączenia innych dróg, zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr

2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie; szerokość jezdni 7,0 m; obustronne utwardzone pobocza szerokości 2,0 m; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 30,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi. **Obowiązującym ustaleniem planu jest zewnętrzna linia rozgraniczenia terenu inwestycji, określona graficznie w rysunku planu nr 1 linią przerywaną o grubości kreski ok. 1,5 mm. Wewnętrzne (teoretyczne) linie rozgraniczenia, określone graficznie linią ciągłą o grubości kreski ok. 1 mm nie stanowią obowiązującego ustalenia planu – wydzielenie z terenu inwestycji dróg krajowej nr 50 pasów drogowych dróg powiatowych i gminnych może nastąpić w wyniku porozumienia zarządców dróg.**

2. Drogi powiatowe;

- 1) **10.2.1 KD-P/Z Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 158 relacji Drwalew-Pieczyska, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z) na długości ok. 650,0 m, budowy nowym śladem w klasie j.w. na długości ok. 400,0 m w rejonie przecięcia z projektowaną obwodnicą. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu, zgodny z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50 ; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m; budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej. Na odcinku od drogi nr 50, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.1.1 KD-G/Z do drogi 10.2.1.1 KD-G/L utrzymuje się przebieg drogi w istniejących liniach rozgraniczenia; po zrealizowaniu obwodnicy dopuszcza się na w.w. odcinku ruch jednokierunkowy (przeciwny do ruchu wskazówek zegara).
- 2) **10.2.1.1 KD-G/L** istniejąca droga stanowiąca łącznik pomiędzy istniejącą drogą krajową oznaczoną symbolem 10.1.1 KD-G/Z i powiatową 10.2.1 KD-P/Z. Utrzymuje się przebieg drogi w istniejących liniach rozgraniczenia; dopuszcza się ruch jednokierunkowy j.w
- 3) **10.2.2 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 161 relacji Drwalew-Kukały, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 650,0m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0m.

3. Drogi gminne

- 1) **10.1.1 KD-G/Z** istniejący przebieg drogi krajowej nr 50. Po zrealizowaniu obwodnicy przejmie funkcję drogi gminnej. Ustala się docelowo klasę zbiorczą (Z). Utrzymuje się parametry techniczne i przebieg drogi w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 2) **10.3.1 KD-G/L** istniejąca droga gminna relacji Drwalew-Barcice, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L). Długości ok. 900 m. Ustala się: linie

- rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m, z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min. 5,9 m.
- 3) **10.3.2 KD-G/L** istniejąca droga gminna relacji Drwalew-Budziszyn, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L), długości ok. 600 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw w uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m.
 - 4) **10.3.3 KD-G/D, 10.3.5 KD-G/D** projektowane drogi dojazdowe (D) do obsługi przyległego terenu, śladem dróg gruntowych, długości odpowiednio ok. 1300,0 m i ok. 1750,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0m; szerokość jezdni 5,0m.
 - 5) **10.3.4 KD-G/D, 10.3.6 KD-G/D** projektowane drogi dojazdowe (D) do obsługi przyległego terenu, śladem dróg gruntowych, długości odpowiednio ok. 500,0 m i ok. 1450,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0m; szerokość jezdni 5,0 m.
 - 6) **10.3.7 KD-G/D** projektowana droga dojazdowa (D) do projektowanego pod obwodnicą przejazdu gospodarczego i przejścia dla zwierząt, długości ok. 630,0 m, stanowiąca przedłużenie drogi gminnej przez wieś Lasopole. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m.
 - 7) **10.3.8 KD-G/D** istniejący, nieurządzony dojazd długości ok. 220,0m, obsługujący teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 10.1.1-2 MN, do rozbudowy w klasie ulicy dojazdowej (D). Ustala się linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m. Dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości jezdni 5,0 m.
 - 8) **10.3.9 KD-G/D, 10.3.10 KD-G/D** istniejące ulice dojazdowe (D) obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami 10.1.2-6 MW i 10.1.2-7 MW oraz tereny usług sportowych (stadion) oznaczonych symbolem 10.2.2-1 US. Utrzymuje się istniejący przebieg linii rozgraniczających i parametry techniczne przekroju poprzecznego ulicy oraz placyk manewrowo-parkingowy przy stadionie o powierzchni ok. 0,28 ha.
 - 9) **10.3.11KD-G/D, 10.3.12 KD-G/D** projektowane ulice dojazdowe (D), długości odpowiednio 300,0 m i 420,0 m, do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1.2 MW, 10.1.1-3 MN, 10.1.1-4 MN. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m.
 - 10) **10.3.13 KD-G/D, 10.3.14 KD-G/D** istniejące ulice dojazdowe (D) obsługujące teren zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem 10.1.2-4 MW, 10.1.1-5MN z przedłużeniem o ok.280 m dla obsługi zespołów 10.1.1.30MN/U i 10.1.1- 31MN/U. Utrzymuje się istniejący przebieg linii rozgraniczających i parametry techniczne przekroju poprzecznego ulicy.
 - 11) **10.3.14.1 KD-G/D** istniejący, nieurządzony dojazd długości ok. 120,0 m, do przebudowy w klasie ulicy dojazdowej (D). Utrzymuje się istniejący przebieg linii rozgraniczających. Dojazd dla obsługi wielkoprzestrzennego arealu.
 - 12) **10.3.15 KD-G/D** projektowana ulica dojazdowa (D), długości ok.1120,0 m, do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; rozbudowę ulicy na odcinku wzdłuż terenów oznaczonych

- na rysunku planu symbolami 10.1.2-4 MW, 10.1.1-7 – 10.1.1-9 MN i 10.1.1.30MN/U; budowę nowego ciągu wzdłuż terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1.2-1 MW i 10.1.1-6 MN; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 8,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m wzdłuż północnego odcinka ulicy w rejonie istniejącej zabudowy wielorodzinnej i projektowanej zabudowy szeregowej o symbolu 10.1.1-6MN.
- 13) **10.3.16. KD-G/D, 10.3.17 KD-G/D, 10.3.18 KD-G/D** projektowane ulice dojazdowe (D), długości odpowiednio 150,0 m i 250,0m, 60,0 m, do połączenia z układem zewnętrznym i obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1.1-20 MN, 10.1.1-6 MN, 10.1.2-1 MW. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się realizację jednostronnych chodników szerokości min. 2,0 m, po stronie projektowanej zabudowy (tj. zmniejszenie przekroju ulicy na odcinkach do 8 m).
 - 14) **10.3.19 KD-G/L** projektowana ulica lokalna (L), długości ok. 230,0 m, do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiąca połączenie z układem zewnętrznym. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; szerokość w liniach rozgraniczenia 10,0 m z rozszerzeniem do 20,0 m o pasy zieleni; szerokość jezdni 6,0 m; dwustronne chodniki szerokości 2,0 m.
 - 15) **10.3.20. KD-G/D** projektowana ulica dojazdowa (D), długości ok. 400,0 m, do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiąca połączenie z układem zewnętrznym. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m po stronie projektowanej zabudowy.
 - 16) **10.3.21 KD-G/D, 10.3.22 KD-G/D** projektowane ulice dojazdowe (D), długości odpowiednio 220,0 m i 360,0 m, do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1.1-10 MN – 10.1.1-16 MN. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; ; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m ; obustronne chodniki szerokości min. 2,0 m.
 - 17) **10.3.23 KD-G/D** projektowana ulica dojazdowa (D), długości ok. 400,0 m, do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1.1-10 MN i 10.1.1-16 MN. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 8,0m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m po stronie projektowanej zabudowy.
 - 18) **10.3.24 KD-G/D** projektowana ulica dojazdowa (D), długości ok. 160 m, do obsługi zespołów zabudowy 10.1.1-5MN i 10.1.1-31MN/U. Ustala się przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 8,0 m, szerokość jezdni 5,0 m, obustronne chodniki szerokości min. 2 m.
 - 19) **10.1KX, 10.2 KX, 10.3 KX, 10.4 KX 10.5 KX i 10.6 KX** projektowane ciągi piesze, łącznej długości ok. 710,0 m. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 5,0 m.
 - 20) **10.7KX, 10.8KX, 10.9KX** – istniejący wydzielony ciąg pieszy wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 10.1.2-KD-G/Z do utrzymania, długość odcinków odpowiednio: 172, 294 i 294 mb;

- 21) **10.4.1 KDW, 10.4.2 KDW, 10.4.3 KDW** istniejące drogi wewnętrzne, długości odpowiednio 220,0 m, 240,0 m, 260,0 m, do obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1-4.1-1 P, 10.5.3-1 ZP, 10.1.1-18 MN, do utrzymania w istniejących liniach rozgraniczenia.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu.
 5. Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni dróg i ulic, z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu.
 6. Na terenach w obrębie linii rozgraniczenia dróg i ulic dopuszcza się realizację:
 - 1) elementów infrastruktury pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
 - 2) obiektów i urządzeń technicznych wyłącznie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, jeśli umożliwiają to parametry techniczne dróg (ulic);
 - 3) zieleni niskiej i wysokiej pod warunkiem nieutrudniania realizacji naziemnych i podziemnych elementów drogowych (ulicznych) i infrastrukturalnych.
 7. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia, dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg (ulic) oraz realizacji sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
 8. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej na wydzielonym pasie: wzdłuż istniejącej drogi krajowej nr 50 na odcinku od drogi powiatowej nr 34 161 do granicy sołectwa oraz wzdłuż dróg powiatowych nr 34 158 i nr 34 161. Na drogach układu uzupełniającego (gminnych i wewnętrznych) dopuszcza się ruch rowerowy wspólnie z innymi użytkownikami.
 9. Ustala się sukcesywne porządkowanie otoczenia istniejących ciągów drogowych (ulicznych) pod kątem kształtowania ładu przestrzennego i estetyki, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych.
 10. Ustala się parkingi samochodowe w obrębie poszczególnych stref funkcjonalnych jako towarzyszące projektowanym obiektom usług, handlu, przemysłu, zabudowy mieszkaniowej. Ilość miejsc postojowych w stosunku do funkcji obiektów, określono w zasadach zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref.

§ 24

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej na obszarze miejscowości Drwalew (zał. Nr 1)

Ust. 1
Zaopatrzenie w wodę.

Na obszarze miejscowości Drwalew, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego zaopatrzenia w wodę:

1. Budowa sieci wodociągowej \varnothing 110 w ciągach komunikacyjnych: 10.3.13KD-G/D-30m, 10.1.1KD-G/Z-390 m, 10.3.19KD-G/L- 240 m, 10.3.23KD-G/D-390 m, 10.3.22KD-G/D-390 m, 10.3.21KD-G/D-210 m, 10.3.20KD-G/D-350 m, 10.3.14KD-G/D-80 m, 10.3.16 KD-G/D-170 m, 10.3.17KD-G/D-210 m, 10.3.15KD-G/D-100 m + 260 m, 10.1.2-5MW-25 m, 10.3.11KD-G/D-130 m, 10.3.12.1KD-G/D- 130 m + 130 m, łącznie 2845 m,

- Średniodobowe zapotrzebowanie wody na potrzeby bytowo-gospodarcze w gospodarstwach domowych i na cele hodowli podstawowej na okres kierunkowy szacuje się na ok. 197,60 m³/d.

Ust. 2

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych.

Na obszarze miejscowości Drwalew, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego: odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:

- Budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20m w ciągach komunikacyjnych: 10.3.20KD-G/L-370 m, 10.3.21KD-G/L-210 m, 10.3.22KD-G/L-350 m, 10.3.23KD-G/L-390 m, 10.3.15KD-G/D-190 m + 110m, 10.1.2-4MW-80 m, 10.3.17KD-G/D-220 m, 10.3.16KD-G/D-140m, 10.3.11KD-G/D-140 m, 10.3.12KD-G/D-100 m, 10.3.12.1KD-G/D-1430 m, — łącznie 3730 m.
- Budowa rurociągów tłocznych ścieków Ø 110 w ciągach komunikacyjnych: 10.1.1KD-G/Z-760m + 40m lub alternatywnie instalacja bezobsługowej oczyszczalni ścieków 10m³/d, 10.1.2- 2MW-110 m, 10.2 .2-1US-120 m, 10.1.2-5MW-25 m, — łącznie 1055 m.
- Budowa przepompowni ścieków przy ciągach komunikacyjnych: 10.3.20 KD-G/D, 10.3.11KD-G/D, — łącznie 2 szt.
- Budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej w ciągach komunikacyjnych: 10.3.8KD-G/D- 200 m, 10.1.1KD-G/Z-1160 m, 10.2.1.KD-G/P-470 m, — łącznie 1830 m.
- Budowa stacji próżniowo-tłocznej przy ciągu komunikacyjnym 10.1.1KD-G/Z.
- Instalacja przydomowych systemów oczyszczania ścieków.
- Średniodobowa ilość ścieków na okres kierunkowy szacuje się na ok. 173,34 m³/d. Zrzut ścieków do funkcjonującej oczyszczalni ścieków w Drwalewie.

Ust. 3

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze miejscowości Drwalew ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- Tereny budowlane w zachodniej części wsi (zespoły zabudowy 10.1.1-1MN, 10.1.1-2MN i zabudowę zagrodową) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Drwalew Ostrowiec” - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- Tereny budowlane przy drodze o symbolu 10.2.2KD-P/Z będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Drwalew – Szkoła”- po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- Tereny budowlane w otoczeniu drogi o symbolu 10.3.2KD-G/L, położone w sąsiedztwie istniejącego zespołu zabudowy wielorodzinnej, zasilanego liniami kablowymi niskiego napięcia, wychodzącymi ze stacji transformatorowej wewnętrznej „Drwalew – Osiedle” - będzie można zasilić z istniejącej sieci niskiego napięcia po jej rozbudowie.

- 4). Tereny budowlane planowane pomiędzy istniejącymi osiedlami zabudowy wielorodzinnej (na północ od stadionu sportowego), zasilanego liniami kablowymi niskiego napięcia wyprowadzonymi od stacji transformatorowej „Drwalew T-2” będzie można zasilić z istniejącej sieci niskiego napięcia po jej rozbudowie.
- 5) Tereny budowlane planowane pomiędzy obiektem stadionu sportowego a kompleksem leśnym o symbolu 10.5.2-2ZL - w sąsiedztwie istniejącego osiedla mieszkaniowego, zasilanego liniami kablowymi niskiego napięcia wyprowadzonymi od stacji transformatorowej „Drwalew T-2” będzie można zasilić w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia po jej rozbudowie.
- 5) Dla zasilania planowanych terenów budowlanych, zlokalizowanych we wschodniej części miejscowości Drwalew (przy jej granicy administracyjnej) przewiduje się budowę jednej słupowej stacji transformatorowej STS Rp 20/400. Planowaną stację transformatorową postuluje się zasilić linią napowietrzną o długości ok. 300 m, odgałęziającą się od istniejącej linii 15 kV relacji „Drwalew – Chynów”, przebiegającej północnej części wsi.

Ust. 4

Ustalenia ogólne dla systemów infrastruktury technicznej

- 1). Zasady uzbrojenia obszaru miejscowości Drwalew przedstawiono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 1.
- 2). Trasy sieci i przyjęte w planie parametry są orientacyjne.
- 3). Realizację systemów infrastruktury technicznej dla miejscowości Drwalew należy poprzedzić sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej. Przed przystąpieniem do sporządzenia dokumentacji technicznej systemów infrastruktury zaleca się wykonać koncepcje, w szczególności dla systemów kanalizacji sanitarnej i zasilania w energię elektryczną.

§25.

Bilans terenu.

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie (funkcja) terenu	Pow. w ha	%	Ilość działek istn./ i do zabudowania	uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	MN	Zabudowa jednorodzinna	19,60	2,609	7/183	Głównie planowana
2.	MN/U	Zabudowa jednorodzinna z usługami	6,89	0,917	0/24	Planowana
3.	MW	Zabudowa wielorodzinna	8,94	1,190		Głównie istniejąca
4.	MW/U	Zabudowa wielorodzinna z usługami	1,14	0,252		Istniejąca i planowana
x	M	Zabudowa mieszkaniowa	36,57	4,868	7/207	x
5.	U	Usługi	0,250	0,333		Głównie istniejące
6.	US	Stadion sportowy	0,478	0,636		Istniejący
x	U	Usługi	7,28	0,969		x

7.	ZPn	Zabytk. park podworski	5,86	0,780		Istniejący
8.	ZP	Zieleń publiczna	1,15	0,153		Istniejąca
9.	ZC	Cmentarz	1,26	0,168		Istniejący
x	Z	Tereny zielone	8,27	1,101		x
10.	P	Przemysł	22,09	2,941		Głównie istniejący
11.	KP	Parkingi	0,92	0,122		Istn. i planowane
12.	KD/KG	Drogi krajowe	15,11	2,012		Planowana Nr 50
13.	KD/PZ	Drogi powiatowe	7,90	1,052		Istniejące
14.	KD/GZ	„Stara” doga nr 50	2,61	0,347		Istniejąca
15.	KD/G	Drogi gminne	13,46	1,792		Głównie istniejące
16.	KDW KG KX	Inne drogi i ciągi kom.	0,72	0,096		j.w.
x	KD	Drogi	39,80	5,299		
17.	W	Obiekty zaopatrzenia w wodę	0,37	0,050	3	Istniejące
18.	K	Obiekty odbioru i oczyszczania ścieków	0,36	0,048	2	Planowane (bez obiektu Biowetu)
19.	IT	Obiekt telefonii bezprzewodowej	0,03	0,004	1	Istniejący
x	Poz. 17÷19	Obiekty infrastruktury technicznej Stacja transformatorowa na terenie zieleni izolac.	0,76	1,02	6 + 1 stacja trafo	Istniejące i planowane planowana
x	Poz. 1÷19	Razem tereny zainwestowania	115,69	15,403	7/207	Istniejące planowane
20.	RM	Zabudowa zagrodowa	29,92	3,983		Głównie istniejąca
21.	RU	Obiekt obsługi produkcji rolnej	7,16	0,953		Istniejący (d. PGR)
22.	R	Tereny rolne	586,32	78,063		Istniejące
23.	ZL	Lasy	5,02	0,668		Istniejące
24.	WS	Wody	6,99	0,930		Istniejące
x	Poz. 22÷24	Razem tereny otwarte	598,33	79,661		Istniejące
x	Poz. 1÷24	DRWAŁEW ogółem	781,10	100		x

Rozdział 4.

Pieczyska (rysunek planu - zał. Nr 2)

§ 26.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w miejscowości Pieczyska

Ust. 1		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-1MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,25
2 wydzielone działki do adaptacji		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego dobrego, biellicowe i

pseudobielicowe V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-1MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz garaże i budynki gospodarcze i pomocnicze w odrębnych kubaturach.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-1MN ustala się następujące działania:

- 1) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 2) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 340.1.1-1MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu 34.2.2KD-G/L i 25 m od krawędzi jezdni drogi o symbolu 34.1.1.KD-P/Z;
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 1 ½ kondygnacji (parter z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie $0,90 \pm 1,20$ m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie $0,15 \pm 0,30$ m od poziomu terenu;
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $3,90 \pm 4,50$ m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie $7,50 \pm 10,00$ m od poziomu terenu;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi 34.2.2KD-G/L na działkach przylegających do tej drogi,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \pm 45^\circ$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) ustala się następujące formy architektury budynków gospodarczych i pomocniczych:

- a) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
 - b) ustala się stosowanie form dachów dwu-cztero- lub wielospadowych spadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
 - c) zaleca się zbliżnianie budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
 - d) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 + 30^{\circ}$,
 - e) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”).
- 4) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %,
 - 5) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej działki.

Ust. 2		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-2MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,84
17 planowanych wydzielone działek budowlanych o średniej powierzchni 1080 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żyniego najłabszego, bielcowe i pseudobielcowe VI klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-2MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz zabudowa pomocnicza i gospodarcza – wyłącznie na działkach w części zachodniej, lokalizowanych w jednym pasie przydrożnym.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-2MN ustala się następujące działania:

- 1) opracowanie planu podziału i realizacja podziału na gruncie,
- 2) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 3) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-2MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się jako obowiązujące linie zabudowy 25 m od osi krawędzi drogi powiatowej o symbolu 34.1.3KD-P/Z,
- 2) ustala się jako nieprzekraczalną (minimalną) linię zabudowy 5 m od krawędzi rowu melioracyjnego;
- 3) ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych elewacją frontową równoległą do osi drogi, przy której są lokalizowane (wg kierunku kalenicy oznaczonego graficznie w rysunku planu – zał. Nr 2),
- 4) ustala się analogiczne warunki i zasady zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej i pomocniczej, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.1-1MN, z wyjątkiem 8 działek w części zachodniej, lokalizowanych w dwóch pasach zabudowy – przydrożnym i wewnętrznym, na których nie dopuszcza się lokalizowania innych kubatur, niż budynki mieszkalne.

Ust. 3		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-3MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,46
Planowane wydzielenie 3 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1500 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego, biellicowe i pseudobiellicowe VI klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-3MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-3MN ustala się następujące działania:

- 1) wykup gruntów w celu wytyczenia drogi dojazdowej do szerokości 8,5 m oraz placu do zawracania pojazdów,
- 2) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 3) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-3MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 8,0 m od linii rozgraniczenia drogi o symbolu 34.3.6KDW; domy lokalizowane wg oznaczenia graficznego w rysunku planu – zał. Nr 2;
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 1½ kondygnacji (parter z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m na poziomie terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 3,90 + 4,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 7,50 + 10,00 m od poziomu terenu;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy prostopadłej do drogi 34.3.6KDW,
 - b) połączenie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \div 45^\circ$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) nie dopuszcza się realizacji odrębnych kubatur garaży, usług i budynków pomocniczych – cały program użytkowy należy rozlokować w kubaturze domu mieszkalnego.
- 7) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 40 %;
- 8) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej działki.

Ust. 4		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-4MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,04
Planowane wydzielenie 8 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1300 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego, biellicowe i pseudobiellicowe VI klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.11-4MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz warunki i zasady zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 34.1.1.-3MN, ze zmianą treści ustaleń jak niżej:

- a) w pkt 3 ppkt 1) – ustala się linię zabudowy na 25 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 34.1.2KD-P/Z;
- b) w pkt 3 ppkt 3) lit. a) – ustala się dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do osi drogi o symbolu 34.1.2KD-P/Z.

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-5MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,41
Planowane wydzielenie 4 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1000 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne oraz na fragmencie kompleksu zbożowo-pastewnego słabego, czarne ziemie zdegradowane i szare, VI klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-5Mn ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 34.1.1-4MN.

Ust. 6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-6MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,56
Planowane wydzielenie 4 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1600 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego najstabszego, wylugowane i kwaśne, VI klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie, oznaczonym symbolem 34.1.1-6MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 34.1.1-1MN ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 1 ppkt 1) – ustala się linię zabudowy na 15 m od krawędzi jezdni (jezdnia szerokości 6 m) drogi o symbolu 34.2.1KD-G/L,
- 2) w pkt 1 ppkt 3) – kierunek kalenicy, jak zaznaczono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 2.

Ust. 7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-7MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,54
Planowane wydzielenie 5 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1100 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego i najstabszego, wylugowane i kwaśne, V i VI klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-7MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.1-6MN.

Ust. 8		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-8MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,43
Planowane wydzielenie 4 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1100 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-8MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.1-6MN.

Ust. 9		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.1-9MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,56
Planowane wydzielenie 4 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1400 m ²		

Planowana parcelacja dla realizacji zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-9MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.1-6MN. Ponadto ustala się: należy zachować bezpieczną odległość zabudowy od linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Ust. 10		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-1MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	3,76
Dokonany podział na działki, 36 działek o średniej powierzchni ~1044 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Las o powierzchni ~0,66 ha, w wieku ok. 35 lat, bonitacja II, gatunek główny ols; zadrzewienie o powierzchni ok. 125 m². Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki w obrębie powierzchni zalesionej – grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 1/1+1/15, 1/17, 2/14, 2/15, 2/18+2/36. W działkach nr geod. 1/17 i 2/15 znajduje się las.

1. Przeznaczenie (funkcje terenu):

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-1MNL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) dominującą funkcją jest mieszkalnictwo w zabudowie letniskowej (sezonowe),
- 2) dopuszczalną funkcją jest mieszkalnictwo w zabudowie całorocznej oraz nieuciążliwe usługi sfery niematerialnej (np. pracownie artystyczne) oraz zieleni towarzysząca, w tym leśna.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-1MNL ustala się następujące działania:

- 1) uzupełnienie ciągu komunikacyjnego 34.3.5KDW o odcinek 34.3.6KDW, uwzględniające prawidłowe warunki obsługi komunikacyjnej i ewakuacji w warunkach kryzysowych, tj. połączenie z drogą przebiegającą po granicy wsi Pieczyńska we wsi Chosna wg ustaleń szczegółowych sformułowanych w § 26;
- 2) wykup w/w odcinka drogi wydzielonego z działek nr geod. 1/1 i 2/36 solidarnie przez użytkowników terenów oznaczonych symbolami od 34.1.3-1MNL do 34.1.3-10MNL;
- 3) realizacja uzbrojenia,
- 4) realizacja zabudowy.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-MNL ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczenia drogi o symbolu 34.3.5KDW i minimum 1,5 m od krawędzi rowu melioracyjnego,
- 2) zasady kształtowania i gabarytów zabudowy, form dachów, materiałów i kolorystyki – jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.1-2MN pkt. 2) + 6) a ponadto:
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej niezalesionych działek – 60 %,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki niezalesionej,
- 5) maksymalne wylesienie działek leśnych – 500 m² (w działkach nr geod. 1/17 i 2/15) w oparciu o uzyskaną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy działek powstałych w wyniku wylesienia – 40 % (200 m²);
- 7) obowiązek utrzymania pozostałej powierzchni leśnej lub zadrzewionej w granicach działki, na której występuje;
- 8) wykup uzupełniającego odcinka drogi, określonej w ust. 9, pkt. 2 lit. a) i realizacja uzbrojenia dla potrzeb działek letniskowych nie stanowi zobowiązujących zadań Gminy;
- 9) wydanie pozwoleń na budowę w obrębie terenów oznaczonych symbolami od 34.1.3-1MNL do 34.1.3-10MNL warunkuje się realizacją połączenia komunikacyjnego określonego w ust. 9, pkt. 2 lit. a);
- 10) minimalna bezpieczna odległość obiektów kubaturowych od planowanej stacji transformatorowej, oznaczonej w rysunku planu symbolem 34.7.1-3E wynosi 10 m a od napowietrznej linii elektroenergetycznej – 5 m od jej osi (ustalenie dotyczy działki nr geod. 2/36).

Ust. 11		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-2MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	2,22
Dokonany podział na działki, 20 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1109 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żyniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Las o powierzchni ~0,05 ha (w działce nr geod. 2/17), w wieku ok. 35 lat, bonitacja II, gatunek główny ols. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”, w obrębie powierzchni zalesionej – grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 2/10+2/29.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-2MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL.

Ust. 12		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-3MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	0,57
Dokonany podział na działki, 12 działek budowlanych o średniej powierzchni ~950 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żyniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Las o powierzchni ~0,07 ha (w działce nr geod. 1/18), w wieku ok. 35 lat, bonitacja II, gatunek główny ols. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki w obrębie powierzchni zalesionej – grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 1/18, 1/20, 1/22, 1/24, 1/26 i 1/28. W działkach nr geod. 1/24, 1/26 i 1/28 przebiega rów melioracyjny.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-3MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL

Ust. 13		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-4MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	0,40
Dokonany podział na działki, 1 działka budowlana o powierzchni ~4000 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy

Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Las o powierzchni ~0,40 ha (cała działka nr geod. 1/16), w wieku ok. 35 lat, bonitacja II, gatunek główny ols. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki w obrębie powierzchni zalesionej – grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działkę nr geod. 1/16, zalesioną, w części północnej przewidywane wylesienie na cele budowlane do 500 m².

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-4MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL.

Ust. 14		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-5MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	2,59
Dokonany podział na działki, 29 działek budowlanych o średniej powierzchni ~893 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki w obrębie powierzchni zalesionej – grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 3/30+3/58.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-4MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL. Zabudowę (z uwagi na wąskie działki) postuluje się realizować w układzie szczytowym naprzemiennym – co drugi dom wycofać wg oznaczeń graficznych w rysunku planu nr 2.

Ust. 15		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-6MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	0,74
Dokonany podział na działki, 7 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1057 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki w obrębie powierzchni zalesionej – grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 3/59+3/65.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-6MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL. Zabudowę (z uwagi na wąskie działki) postuluje się realizować w układzie

szczytowym „naprzemiennym” – co drugi dom wycofać wg oznaczeń graficznych w rysunku planu nr 2.

Ust. 16		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-7MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	1,02
Dokonany podział na działki, 5 działek budowlanych o średniej powierzchni ~2000 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żyniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki w obrębie powierzchni zalesionej – grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 3/66+3/70, w tym 1 zabudowaną (nr geod. 3/70). W działkach nr geod. 3/69 i 3/70 znajduje się niewielka powierzchnia leśna o łącznej powierzchni ok. 700 m² do utrzymania w zagospodarowaniu w/w działek.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-7MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL.

Ust. 17		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-8MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	0,50
Dokonany podział na działki, 3 działki budowlane o średniej powierzchni ~1676 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żyniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki, grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 3/2 + 3/4.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-8MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL.

Ust. 18		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-9MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	0,77
Dokonany podział na działki, 7 działek budowlanych o średniej powierzchni ~1111 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy

Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki, grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 2/12, 2/13, 3/5+3/9.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-9MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL.

Ust. 19		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.1.3-10MNL	zabudowa mieszkaniowa sezonowa i całoroczna	1,56
Dokonany podział na działki, 16 działek budowlanych o średniej powierzchni ~980 m ²		

Istniejąca parcelacja dla realizacji zabudowy o charakterze letniskowym. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych i leśne. Gleby kompleksu żytniego słabego, wylugowane i kwaśne, V klasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki, grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, kwalifikujące się warunkowo do zabudowy; możliwy rozwój procesów osuwiskowych. Teren obejmuje działki nr geod. 1/19, 1/21, 1/23, 1/25, 1/27, 1/29, 2/2÷2/11. W działkach nr geod. 1/25, 2/6 i 2/7 przebiega rów melioracyjny.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.3-10MNL ustala się analogiczne funkcje, działania i zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.1.3-1MNL.

Ust. 20		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.2.1-1U	Istniejący obiekt sakralny wraz z placem „nawsie”	0,36
Obiekt wpisany do rejestru zabytków		

Kościół p.w. Narodzenia NMP z XVIII w., plac „nawsie” z aleją drzew na osi kościoła, przy południowej granicy „nawsia” figura św. Agaty o znacznych walorach estetycznych.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-1U ustala się:

- 1) dominującą funkcją jest usługa – obiekt kultu religijnego, kościół p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny, w ogrodzeniu murowanym,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi są:
 - a) zieleni towarzysząca,
 - b) dojścia, dojazdu i parkingi na potrzeby obsługi obiektu sakralnego.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-1U ustala się działania:

- 1) renowacja z wykorzystaniem funduszy celowych, w tym Unii Europejskiej,
- 2) utrzymanie obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 3) uzupełnienie zagospodarowania w kierunku osiągnięcia współczesnych standardów cywilizacyjnych.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-1U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zespół kościoła parafialnego p.w. kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP z XVIII w - 1876 r. w Pieczyskach, wpisany do rejestru zabytków, nr rej. 107/A z 06.04.1981 r.(zał. Nr 2);
- 2) w związku z ustaleniami wym. w ppkt 1) w toku wszelkich robót budowlano-konserwacyjnych w odniesieniu do obiektu sakralnego i jego otoczenia (grodzienia, starodrzewu, placu „nawsie” i terenu ekspozycji widokowej o symbolu 34.3.1-21R jak też terenu 34.2.1-2U z obiektem plebani i obiektami towarzyszącymi) obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 ust. 4 ÷ 7.
- 3) starodrzew w obrębie i w otoczeniu kościoła i placu „nawsie” podlega ochronie,
- 4) nieprzekraczalną linię zabudowy i ogrodzeń od drogi o symbolu 34.1.3KD-P/Z ustala się w odległości 25 m od krawędzi jezdni – z utrzymaniem istniejącego ogrodzenia wokół kościoła wg stanu istniejącego,
- 4) opracowanie dokumentacji zagospodarowania placu – skweru „nawsie” z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich,
- 5) urządzenie placu – skweru wg zatwierdzonej i uzgodnionej pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dokumentacji, określonej w ppkt 1),
- 6) w zagospodarowaniu placu – skweru należy zachować i wyeksponować istotne punkty i rozwinięcia widokowe na obiekt zabytkowego kościoła,
- 7) w kompozycji zieleni uwzględnić zasadę przestronności – nie dokonywać zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów, w szczególności w części centralnej placu i w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu kościelnego,
- 8) parkingi zaleca się realizować w formie nawierzchni ażurowych, obsianych trawą, udostępnić pola parkingowe od drogi oznaczonej symbolem 34.1.3KD-P/Z,
- 9) zapewnić dojazd do obiektu plebani i domu parafialnego,
- 10) zachować i wyeksponować w zagospodarowaniu planu figurę św. Agaty,
- 11) ewentualne ciągi uzbrojenia prowadzić w pasach przydrożnych, nie powodując zagrożenia i potrzeby wycinania zieleni z powodu uszkodzenia tych ciągów przez korzenie roślin,
- 12) nie dopuszcza się lokalizowania reklam w obrębie obiektu objętego ochroną konserwatorską oraz wzdłuż odcinka ulicy przyległego do obiektu oraz w strefie ochrony ekspozycji, określone graficznie w rysunku planu – zał. Nr 2 (w promieniu 150 m).

Ust. 21		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.2.1-2U	Istniejąca plebania i dom parafialny	0,62
Obiekty wraz z zabudową pomocniczą na odrębnej działce		

Wyodrębniona działka z obiektami o charakterze mieszkalno-usługowym oraz gospodarczymi w południowej części działki (o charakterze zagrodowym).

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-2U ustala się:

- 1) dominującą funkcją jest obsługa parafii,
- 2) uzupełniającą jest funkcja mieszkaniowa wraz z zapleczem społeczno-usługowym i gospodarczym.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-2U ustala się działania:

- 1) utrzymanie istniejącej substancji w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 2) możliwość uzupełniania zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem warunków wg pkt 3, jak niżej.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-2U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) w związku z położeniem w strefie ekspozycji widokowej zabytkowego kościoła wszelkie zmiany zagospodarowania polegające na dobudowie, rozbudowie, budowie obiektów kubaturowych oraz nasadzeniu zieleni wysokiej podlegają uzgodnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 2) dojazd do działki należy zapewnić przez teren oznaczony symbolem 34.2.1-1U (plac „nawsie”).

Ust. 22		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.2.1-3U	Istniejący obiekt straży pożarnej	0,26
Obiekty wraz z zagospodarowaniem na odrębnej działce		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-3U ustala się:

- 1) dominującą jest funkcja usługowa o charakterze obsługi lokalnej – strażnica pożarowa,
- 2) funkcjami uzupełniającymi są:
 - a) układ komunikacyjny: wjazd – wyjazd dla wozu bojowego, dojścia, podjazdy, parkingi,
 - b) dopuszcza się pełnienie funkcji usługowej w obiekcie (obsługa imprez z gastronomią),
 - c) zielen towarzysząca.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-3U ustala się następujące działania:

- 1) utrzymanie obiektu i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 2) dopuszcza się uzupełnienie programu użytkowego i zagospodarowania na warunkach określonych w pkt 3, jak niżej.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-3U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ewentualne ogrodzenie działki – w ustalonych planem liniach rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem 34.1.3KD-P/Z, na zasadach określonych w § 12,
- 2) ewentualna rozbudowa obiektu kubaturowego – w nieprzekraczalnych liniach rozgraniczenia dróg: 34.1.1KD-P/Z i 34.1.3KD-P/Z,
- 3) kształtowanie form architektonicznych, dachu, kolorystyki – w nawiązaniu do formy istniejącego obiektu kubaturowego, dopuszcza się gabaryt 2 kondygnacji,
- 4) w przypadku rozbudowy lub dobudowy nowej kubatury nie dopuszcza się realizacji dachu płaskiego i bez nadwieszenia nad ścianami budynku,
- 5) obowiązuje uzyskanie pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora zabytków dla wszelkich prac modernizacyjnych, dobudowy, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych kubatur.

Ust. 23		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.2.1-4U	Istniejący obiekt szkoły gminnej	1,18
Obiekty wraz z zagospodarowaniem na odrębnej działce		

Istniejący obiekt szkoły gminnej wraz z zagospodarowaniem działki. Obiekt objęty gminnym systemem ochrony zabytków. Przez działkę w jej zachodnim fragmencie przebiega rów melioracyjny.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-4U ustala się:

- 1) dominującą jest funkcja usługowa oświaty – szkoła gminna,
- 2) uzupełniającymi funkcjami są:
 - a) funkcja komunikacyjna w zakresie związanym z obsługą szkoły (dojazdy, dojścia, parkingi),
 - b) funkcja sportowa w zakresie związanym z działalnością dydaktyczną szkoły,
 - c) funkcja rekreacyjna wraz z zielenią towarzyszącą.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-4U ustala się działania:

- 1) utrzymanie obiektu i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 2) uzupełnienie zagospodarowania o obiekty spełniające współczesne wymagania dydaktyczne i użytkowe oraz cywilizacyjne szkoły.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.2.1-4U ustala się zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymanie (uzupełnienie, wymiana) ogrodzenia działki – w ustalonych planem liniach rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem 34.2.2KD-G/L, na zasadach określonych w § 12,
- 2) ewentualna rozbudowa obiektu kubaturowego – w nieprzekraczalnych liniach zabudowy drogi j.w: 15 m od krawędzi jezdni, z uwzględnieniem zasad ingerencji konserwatorskie – obiekt objęty gminnym systemem ochrony konserwatorskiej,
- 3) kształtowanie form architektonicznych, dachu, kolorystyki – w nawiązaniu do formy istniejącego obiektu kubaturowego, dopuszcza się gabaryt 2 kondygnacji lub niezbędną wysokość technologiczną obiektów (np. sali gimnastycznej, hali sportowej),
- 4) w przypadku rozbudowy lub dobudowy nowej kubatury nie dopuszcza się realizacji dachu płaskiego i bez nadwieszenia nad ścianami budynków,
- 5) rów melioracyjny w obrębie działki szkolnej należy zabezpieczyć przed penetracją - w celu zachowania bezpieczeństwa uczniów i użytkowników obiektu.

Ust. 24		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-1R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	7,18
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-1R ustala się:

- 1) dominującą jest funkcja terenów rolnych z przewagą upraw polowych, z enklawami łąk i pastwisk oraz sadu – bez prawa zabudowy.
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zagrody z uzupełnieniem i wymianą zabudowy w jej obrębie oraz realizacja nowych siedlisk na warunkach określonych w 14.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-1R ustala się działania, polegające na utrzymaniu arealu w dobrej kulturze rolnej.

3) Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-1R nie dopuszcza się:

- 10) dokonywania podziałów na działki budowlane,
- 11) lokalizowania ferm, siedlisk i obiektów kubaturowych o innych funkcjach,

Ust. 25		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-2R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami pastwisk	1,61
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-2R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 26		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-3R	Tereny rolne upraw polowych	1,56
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-3R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa). Areal położony jest w sąsiedztwie cmentarza, zlokalizowanego wzdłuż jego południowej granicy.

Ust. 27		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-4R	z enklawami łąk i pastwisk	4,03
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-4R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 28		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-5R	Tereny rolne upraw polowych	0,14
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-5R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 29		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-6R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami pastwisk	0,77
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-6R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-3R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa, występuje sąsiedztwo cmentarza).

Ust. 30		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-7R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	22,73
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-5R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa). W południowym fragmencie arealu występuje stanowisko archeologiczne, oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 2) nr 1 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 2) lit. a).

Ust. 31		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-8R	Tereny rolne upraw polowych	0,46
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-8R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 32		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-9R	Tereny rolne upraw polowych	0,74
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-9R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 33		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-10R	Tereny rolne upraw polowych	6,83
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-10R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa). Na obszarze arealu występuje stanowisko archeologiczne, oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 2) nr 3 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 2) lit. c).

Ust. 34		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-11R	Tereny rolne upraw polowych	1,56
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-11R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R (występuje zabudowa zagrodowa – pojedyncze siedlisko, zasady modernizacji lub wymiany przyjąć jak w § 14 ust. 5).

Ust. 35		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-12R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąki i pastwisk	3,64
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-12R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1). Dopuszcza się realizację pojedynczego siedliska przy drodze oznaczonej symbolem 34.2.3KD-G/L na zasadach określonych w § 14
- 2) W obrębie arealu znajduje się pomnik przyrody nieożywionej (głaz narzutowy) z ogrodzoną kapliczką kultową w otoczeniu starodrzewu i z dojazdem, oznaczony symbolem 34.5.1-1ZN. Postulowane w odniesieniu do obiektu działania prawne zawiera § 20 ust 9 i 10. Plan ustala strefę ekspozycji widokowej z zakazem lokalizowania w obrębie arealów oznaczonych symbolami 34.3.1-12R i 34.3.1-13R kubatur i wysokich nasadzeń.

Ust. 36		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-13R	Tereny rolne upraw polowych	3,39
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.-13R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-12R.

Ust. 37		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-14R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami pastwisk	1,37
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-14R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 38		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-15R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami pastwisk	3,36
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-15R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 39		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-16R	Tereny rolne upraw polowych	0,27
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-16R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1. Dopuszcza się budowę domu jednorodzinnego na działce nr geod. 21/2.

Ust. 40		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-17R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk	0,26
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-17R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 41		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-18R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	3,65
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-18R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 42		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-19R	Tereny rolne upraw polowych	0,80
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-19R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1 (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 43		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-20R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	33,85
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-20R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R (występuje zabudowa zagrodowa – pojedyncze siedlisko w północno-wschodnim fragmencie arealu, zasady modernizacji lub wymiany określa § 14 ust. 5).

Ust. 44		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-21R	Tereny rolne upraw polowych	0,48
Areal stanowiący niezabudowaną enklawę w polu ekspozycji widokowej kościoła		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.1-21R ustala się:

- 1) funkcję rolniczą upraw polowych lub użytków zielonych (łąka, pastwisko),
- 2) zakaz lokalizowania jakichkolwiek obiektów kubaturowych (w tym punktowych elementów infrastruktury technicznej) i reklam oraz nasadzeń sadowniczych, skupisk zieleni krzewiastej i wysokiej z uwagi na pełnienie roli pola ekspozycji widokowej zabytkowego kościoła,
- 3) dopuszcza się zajęcie części terenu położonego w pasie przydrożnym pod parkingi półurządzone (o nawierzchni z elementów perforowanych obsianych trawą).

Ust. 45		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-22R	Tereny rolne upraw polowych	1,27
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-22R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1) (nie występuje zabudowa zagrodowa)

Ust. 46		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-23R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	16,40
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-23R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1) (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 47		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-24R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	4,49
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-24R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1) (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 48		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-25R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	27,38
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-25R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R (występuje zabudowa zagrodowa – 4 siedliska w rozproszeniu). W północnym fragmencie arealu występuje stanowisko archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 2) nr 2 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 2) lit. b).

Ust. 49		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.1-26R	Tereny rolne upraw polowych z enklawami łąk i pastwisk	26,54
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.7-26R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.1-1R pkt 1) (nie występuje zabudowa zagrodowa).

Ust. 50		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-1RM	zabudowa zagrodowa	0,49
Istniejący ciąg zabudowy (3 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do Woli Pieczyskiej – do utrzymania i uzupełnienia.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-1RM ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą (preferowaną) jest mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej (wraz z zabudową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego),
- 2) uzupełniającymi (dopuszczalnymi) funkcjami są:
 - a) zabudowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi w odrębnych kubaturach w przypadku wystarczającej szerokości frontu działki,
 - b) nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych i wolnostojące w strefie określonej w pkt 3 ppkt 4),
 - c) zabudowa gospodarcza i pomocnicza związana z funkcjami wymienionymi wyżej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-1RM ustala się następujące działania:

- 1) porządkowanie zabudowy pod kątem likwidacji substandardów technicznych, użytkowych i estetycznych,
- 2) modernizację, wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie funkcji i zasad określonych planem,
- 3) realizację zabudowy na terenach niezainwestowanych,
- 4) realizacji liniowych i punktowych elementów uzbrojenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.1.1-1RM ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy 25 m od krawędzi od krawędzi jezdni dróg powiatowych o symbolu KD-P/Z;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m od krawędzi jezdni dróg gminnych lokalnych o symbolu KD-G/L, dojazdowych o symbolu KD-G/D – 15 m od krawędzi jezdni i 8 m od linii rozgraniczenia dróg dojazdowych – sięgaczy,
- 3) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt. 1 ppkt. 2) lit. a) – pas terenu o miąższości ok. 30 m od linii rozgraniczającej drogi,
- 4) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt. 1 ppkt. 2) lit. b) i c) na zapleczu strefy wymienionej wyżej w ppkt. 3),
- 5) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 1 ½ kondygnacji (parter z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie $0,90 \div 1,20$ m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie $0,15 \div 0,30$ m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $3,90 \div 4,50$ m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie $7,50 \div 10,00$ m od poziomu terenu;
- 6) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonym kierunku kalenicy wg ustaleń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 2
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w liniach kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \div 45^\circ$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 8) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 9) ustala się następujące formy architektury budynków inwentarskich, gospodarczych i pomocniczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
 - b) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,

- c) zaleca się zbliżnianie budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
- d) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 + 30^{\circ}$;
- e) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki w zabudowie jednorodzinnej powinien wynosić co najmniej 40%, w zabudowie zagrodowej co najmniej 20 %;
- g) powierzchnia zabudowana i o nawierzchniach utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni działki, w zabudowie zagrodowej – 50 % powierzchni całkowitej;
- h) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie zabudowy niemieszkaniowej (wewnątrz działki);
- i) w strefie ingerencji konserwatorskiej wszelkie działania wymienione w pkt 2) winny być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej, z uzyskaniem pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ust. 51		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-2RM	zabudowa zagrodowa	2,69
Istniejący ciąg zabudowy (7 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do Woli Pieczyskiej i drogi gminnej do Marianowa – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-2RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM, z tym, że nie występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej. Dodatkowo ustala się minimalną odległość zabudowy inwentarskiej, gospodarczej, pomocniczej oraz wszelkich innych kubatur na 25 m od granicy szkoły.

Ust. 52		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-3RM	zabudowa zagrodowa	0,41
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Drwalewa – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-3RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM, z tym, że nie występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej.

Ust. 53		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-4RM	zabudowa zagrodowa	1,58
Istniejący ciąg zabudowy (7 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Drwalewa i istniejącego sięgacza – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-3RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM, z tym, że nie występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej. Dodatkowo ustala się: nieprzekraczalną linię zabudowy na 8 m od linii rozgraniczenia sięgacza o symbolu 34.3.2KDW.

Ust. 54		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-5RM	zabudowa zagrodowa	1,83
Istniejący ciąg zabudowy (7 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż dróg powiatowych do Drwalewa i do Marianowa – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-5RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM, z tym, że nie występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej.

Ust. 55		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-6RM	zabudowa zagrodowa	0,77
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Woli Pieczyskiej – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-6RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM (występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej).

Ust. 56		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-7RM	zabudowa zagrodowa	0,67
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Woli Pieczyskiej – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-7RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM, z tym, że nie występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej.

Ust. 57		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-8RM	zabudowa zagrodowa	0,31
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Drwalewa – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-8RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-3RM.

Ust. 58		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-9RM	zabudowa zagrodowa	0,56
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Marianowa – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-9RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM, z tym, że nie występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej.

Ust. 59		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-10RM	Planowana zabudowa zagrodowa	0,85
Planowany w oparciu o wnioski do planu ciąg zabudowy (4 siedliska)		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej do Adamowa – do realizacji.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-10RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM, z tym, że nie występuje tu strefa ingerencji konserwatorskiej.

Ust. 60		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-11RM	Istniejąca zabudowa zagrodowa	0,73
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Adamowa – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-11RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM (występuje strefa ingerencji konserwatorskiej).

Ust. 61		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-12RM	Istniejąca zabudowa zagrodowa	0,57
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Adamowa – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-12RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM (występuje strefa ingerencji konserwatorskiej).

Ust. 62		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.3.3-13RM	Istniejąca zabudowa zagrodowa	0,29
Istniejące siedlisko do utrzymania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej do Woli Wągorodzkiej – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.3.3-12RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.3.3-1RM (występuje strefa ingerencji konserwatorskiej). Modernizacja lub wymiana zabudowy zagrodowej wg zasad określonych w § 14

Ust. 63		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.4.1-1P	Planowany przemysł,	3,22
Planowany zespół przemysłowo-składowy		

Niezabudowany teren użytkowany rolniczo. Gleby kompleksu zbożowo-pastewnego słabego, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, V i VI klasy.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.4.1-P ustala się:

- 1) preferowaną funkcją jest przemysł i drobna wytwórczość,
- 2) dopuszczalnymi funkcjami są: magazyny, składy, usługi, handel, konfekcjonowanie produktów.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.4.1-P ustala się działania:

- 1) wydzielenie działki,

- 2) uzbrojenie działki adekwatne do planowanego zainwestowania, spełniające warunki ochrony środowiska, standardy techniczne, technologiczne i cywilizacyjne,
- 3) zagospodarowanie działki i realizacja zabudowy.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.4.1-P ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy 25 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 34.1.2KD-P/Z,
- 2) obowiązek kształtowania form architektonicznych o wysokim standardzie estetycznym,
- 3) gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych i technicznych,
- 4) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9 ust. 1,
- 5) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia sformułowane w § 11,
- 6) w zakresie realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 12,
- 7) w zakresie zasad uzbrojenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 16,
- 8) w zakresie realizacji parkingów obowiązują ustalenia sformułowane w § 17,
- 9) w zakresie udostępniania pomieszczeń i obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia sformułowane w § 18,
- 10) realizacja uzbrojenia oraz dojazdów i parkingów a także innych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią zobowiązującego zadania Gminy.

Ust. 64		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.4.1-2P	Planowany przemysł,	3,25
Planowany zespół przemysłowo-składowy wraz z planowanym dojazdem		

Niezabudowany teren użytkowany rolniczo. Gleby kompleksu żyniego słabego, bielicowe i pseudobielicowe V i VI klasy.

Na terenie oznaczonym symbolem 34.4.1-2P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.4.1-1P.

Ust. 65		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.1-1ZN	Istniejące zespół przyrodniczo-kultowy	0,11
Pomnik przyrody – głaz narzutowy, kapliczka z ogrodzeniem, starodrzew, droga dojazdowa		

Istniejące uroczysko zwane „cudny kamień” z uwagi na wgłębienia przypominające ślady stóp, w przekazie ludowym wiązane z odbiciem stóp Matki Boskiej objęte gminnym systemem ochrony zabytków. Głaz narzutowy stanowi pomnik przyrody nieożywionej.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.1-1ZN ustala się:

- 1) funkcją preferowaną jest teren zieleni postulowany do objęcia ochroną, jako otoczenie pomnika przyrody nieożywionej – głazu narzutowego,
- 2) funkcją uzupełniającą jest mała architektura w postaci kapliczki z obrazem Matki Boskiej i ogrodzenie z bramką, dopełniające estetycznie i kultowo lokalizację głazu oraz dojazd do w/w uroczyska.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.1-1ZN ustala się działania:

- 1) ochronę pomnika przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) ochronę starodrzewu.
- 3) utrzymanie obiektów architektonicznych i dojazdu w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 4) obiekt architektoniczny wraz ze starodrzewem objęty gminnym systemem ochrony konserwatorskiej, wszelkie prace budowlane i modernizacyjne podlegają ingerencji konserwatorskiej,
- 5) postuluje się wyznaczenie wokół obiektu strefy ochrony ekspozycji o promieniu minimum 50 m.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.1-1ZN ustala się:

- 1) zakaz niszczenia lub przemieszczania głazu narzutowego,
- 2) zakaz dokonywania samowolnych przeróbek, uzupełniania lub dobudowy obiektów małej architektury oraz zmiany ich kolorystyki (obecnie – ściany kapliczki i murku są bielone),
- 3) obowiązek utrzymywania drogi dojazdowej w dobrym stanie użytkowym – zaleca się utrzymanie nawierzchni naturalnej lub ulepszenie z użyciem materiałów naturalnego pochodzenia (bruk, kostka kamienna).

Ust. 66		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-1ZL	Istniejący las	3,33
Fragment kompleksu leśnego		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-1ZL ustala się utrzymanie funkcji leśnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.1-1ZL ustala się działania polegające na utrzymaniu kompleksu leśnego w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.1-1ZL ustala się zasady i warunki zagospodarowania, polegające na ochronie drzewostanu przed wylesieniem i

przetrzebieniem. Nie dopuszcza się zmiany formy użytkowania lasu na cele nieleśne. Nie dopuszcza się podziału lasu.

Ust. 67		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-2ZL	Istniejący las	0,92
Fragment kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-2ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 34.5.1-1ZL.

Ust. 68		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-3ZL	Istniejący las	1,92
Fragment kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-3ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 34.5.1-1ZL.

Ust. 69		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-4ZL	Istniejący las	0,06
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-4ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 34.5.2-1ZL.

Ust. 70		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-5ZL	Istniejący las	0,06
Zadrzewienie o charakterze leśnym wraz z oczkiem wodnym.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-5ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 34.5.2-1ZL oraz ponadto utrzymanie akwenu jako elementu o znacznych walorach krajobrazowych w otoczeniu zabytkowego kościoła.

Ust. 71		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-6ZL	Istniejący las	1,48
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-6ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 72		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-7ZL	Istniejący las	0,48
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-7ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 73		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-8ZL	Istniejący las	5,44
Fragment kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-8ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 74		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-9ZL	Istniejący las	0,18
Fragment kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-9ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 75		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-10ZL	Istniejący las	2,20
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-10ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 76		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-11ZL	Istniejący las	0,08
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-11ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 77		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-12ZL	Istniejący las	0,14
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-12ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 78		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-13ZL	Teren do zalesienia	0,44
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-13ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Pieczyska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 79		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-14ZL	Teren do zalesienia	2,28
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-14ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Pieczyska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 80		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-15ZL	Teren do zalesienia	0,34
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-15ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Pieczyska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 81		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-16ZL	Teren do zalesienia	0,49
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-16ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Pieczyska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 82		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-17ZL	Istniejący las	0,07
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-17ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 83		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-18ZL	Istniejący las	1,26
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-18ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 84		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-19ZL	Istniejący las	0,14
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-19ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 85		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-20ZL	Istniejący las	0,07
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-20ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 86		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-21ZL	Istniejący las	0,22
Śródpolna enklawa leśna		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-21ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symboli 34.5.2-1ZL.

Ust. 87		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.2-22ZL	Teren do zalesienia	0,16
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.2-16ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Pieczyska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 88		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.5-1ZC	Istniejący cmentarz	1,00
Cmentarz rzymsko-katolicki		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.5-1ZC utrzymuje się obecną funkcję cmentarza grzebalnego. Cmentarz w obrębie części zachodniej (obszar przed powiększeniem) objęty jest ochroną konserwatorską.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.5-1ZC ustala się działania, polegające na utrzymaniu obiektu w dobrym stanie użytkowym oraz ochronie wartości zabytkowych i estetycznych.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.5-1ZC dopuszcza się uzupełnienie wyposażenia cmentarza w zakresie związanym z utwardzeniem dróg i ścieżek, dokonywanie remontów i uzupełnień ogrodzenia i bram, uzupełnienie zieleni ozdobnej. Wszelkie prace tego typu na terenie oznaczonym symbolem 34.5.5-1ZC w części zachodniej (obszar przed powiększeniem) winny być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej i uzyskaniem pozytywnego jej uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 pkt 5 + 9). W strefie o promieniu 50 m od granic cmentarza nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kolidującej z funkcją cmentarza¹⁷.

¹⁷ Patrz przypis 16 str. 69

Ust. 89		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-1WS	Ciek bez nazwy	0,62
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 34.5.8-1WS pełni funkcję hydrologiczną ciek melioracyjnego wsi Pieczyska– funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 34.5.8-1WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi ciek o symbolu 34.5.8-1WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 90		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-2WS	Rów melioracyjny	1,45
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska. Część rowu znajduje się w działkach .		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 34.5.8-2WS pełni funkcję hydrologiczną ciek melioracyjnego wsi Pieczyska– funkcja do utrzymania. Uwaga: część rowu znajduje się w obrębie działek na terenach o symbolach 34.1.3-3MNL, 34.1.3-4MNI, 34.1.3-6 MNL i 34.1.3-7MNL.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 34.5.8-1WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi ciek o symbolu 34.5.8-2WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 91		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-3WS	Rów melioracyjny	0,10
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 34.5.8-3WS pełni funkcję hydrologiczną ciek melioracyjnego wsi Pieczyska– funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 34.5.8-3WS należy utrzymywać w drożności. Uwaga: część rowu znajduje się w obrębie działek na terenach zabudowy lotniskowej MNL.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi ciek o symbolu 34.5.8-3WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 92		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-4WS	Rów melioracyjny	0,25
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 34.5.8-4WS pełni funkcję hydrologiczną ciek melioracyjnego wsi Pieczyska– funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 34.5.8-4WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi ciek o symbolu 34.5.8-4WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 93		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-5WS	Rów melioracyjny	0,15
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 34.5.8-5WS pełni funkcję hydrologiczną ciek melioracyjnego wsi Pieczyska– funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 34.5.8-5WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi ciekłu o symbolu 34.5.8-5WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 94		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-6WS	Rów melioracyjny	0,02
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-6WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 95		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-7WS	Rów melioracyjny	0,08
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-76WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 96		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-8WS	Rów melioracyjny	0,08
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-8WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS. Uwaga: rów przebiega przez działki siedliskowe oznaczone symbolem 34.3.3RM oraz przez teren szkoły, oznaczony symbolem 34.2.1-4U – ustalenia dot. sposobu zabezpieczenia rowu przed penetracją zawierają ustalenia dla terenu szkoły.

Ust. 97		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-9WS	Rów melioracyjny	0,07
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-9WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 98		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-10WS	Ciek bez nazwy ze stawem	Rów 0,06 Staw 0,30
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-10WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS z uzupełnieniem treści ustaleń, jak niżej:
akwen należy utrzymać w dobrym stanie użytkowym i zapewnić dostęp do jego brzegów.

Ust. 99		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-11WS	Rów melioracyjny	0,30
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-11WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 100		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-12WS	Rów melioracyjny	0,06
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-12WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 101		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-13WS	Rów melioracyjny	0,14
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-13WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 102		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-14WS	Rów melioracyjny	0,06
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-14WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 103		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-15WS	Rów melioracyjny	0,43
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-15WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 104		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-16WS	Rów melioracyjny	0,18
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-16WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 105		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.5.8-17WS	Rów melioracyjny	0,05
Element systemu melioracyjnego wsi Pieczyska.		

Na terenie oznaczonym symbolem 34.5.8-17WS ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 34.5.8-5WS.

Ust. 106		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.6.4-1KP	Parking ogólnodostępny	0,44
Istniejący nieutwardzony parking w sąsiedztwie cmentarza		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.6.4-2KP ustala się funkcję parkingu ogólnodostępnego. Dopuszczalnymi funkcjami są towarzyszące elementy infrastruktury technicznej i zieleni.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.6.4-2KP ustala się następujące działania:

- 1) opracowanie dokumentacji technicznej parkingu wraz z dojazdami oraz wydzielonym dojazdem do cmentarza,
- 2) uzyskanie stosownej decyzji administracyjnej na budowę,
- 3) realizacja zagospodarowania obiektu,
- 4) utrzymywanie obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.6.4-2KP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) parkingi zaleca się realizować w formie nawierzchni ażurowych, obsianych trawą,
- 2) przewidzieć stanowisko parkingowe dla autokaru,
- 3) elementy małej architektury winny cechować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi,

Ust. 107		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
34.7.1-3E	Stacja transformatorowa	0,01
Objekt planowany		

Teren stanowiący fragment drogi wewnętrznej w zespole działek lotniskowych o symbolu 34.1.3-1MNL (obecny placyk do zawracania pojazdów, zbędny po uporządkowaniu układu komunikacyjnego i wybudowaniu połączenia dróg o symbolach 34.3.4KDW i 34.3.5KDW).

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.7.1-3E ustala się funkcje punktowego obiektu infrastruktury technicznej - stacji transformatorowej wraz z dojazdem.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.7.1-3E ustala się działania:

- 1) wydzielenie z działki nr geod. 2/1 terenu o powierzchni ~100 m² dla potrzeby lokalizacji stacji transformatorowej z obsługą zespołu działek lotniskowych „Michalin”,
- 2) budowę stacji transformatorowej.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.7.1-3E ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) teren należy ogrodzić w celu zabezpieczenia przed penetracją osób niepowołanych,
- 2) należy wykonać utwardzony dojazd do obiektu stacji transformatorowej w celu zapewnienia możliwości zainstalowania, konserwacji i wymiany urządzeń stacji transformatorowej,
- 3) wykup gruntu pod stacją, urządzenie i utrzymanie obiektu nie należy do zobowiązujących zadań Gminy.

§ 30.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w miejscowości Pieczyska (zał. Nr 2)

Ust. 1

Ustalenia dla całego obszaru miejscowości Pieczyska

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (drogi powiatowe nr 34 157, nr 34 158 i nr 34 159) poprzez ulice lokalne i dojazdowe, istniejące lub projektowane, jak na rysunku planu, na zasadach określonych aktualnymi przepisami szczególnymi.
2. Ustala się kategorię dróg gminnych dla ciągów oznaczonych w planie symbolami od 34.2.1 KD-G/L do 34.2.4 KD-G/L oraz 34.3.3 KDW i 34.3.4 KDW.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie terenów poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie ciągów drogowych (ulicznych) w zależności od postępującego zainwestowania.
4. Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) wymienionych w ust. 2 ustala się remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkownika i ochrony środowiska.

Do czasu podjęcia wyżej wymienionych zadań inwestycyjnych wymagających zwiększenia szerokości istniejącego pasa w liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkownika terenu przeznaczonego pod poszerzenie ciągu komunikacyjnego.

Ust. 2

Ustalenia dla dróg: powiatowych (P) i gminnych (G).

1. Drogi powiatowe:

Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu drogowo-ulicznego:

- 1) **34.1.1 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 158 relacji Drwalew-Pieczyska-Wola Wągorzka, długości ok. 2450,0m, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z). Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0m; budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy.
- 2) **34.1.2 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 157 relacji Pieczyska-Barcice, długości ok. 900,0m, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z). Ustalenia jak w pkt 1).
- 3) **34.1.3 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 159 relacji Pieczyska- Chynów, długości ok. 900,0m, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z). Ustalenia jak w pkt 1).

2. Drogi gminne:

- 1) **34. 2.1 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy relacji Pieczyska-Adamów, długości ok. 670,0 m, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L). Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m. Dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika szerokości min.

- 2,0 m po północnej stronie drogi, wzdłuż wyznaczonych w planie terenów zabudowy o symbolach 34.3.3-10 RM, 34.1.1-11 MN – 34.1.1-13 MN.
- 2) **34.2.2 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy relacji Pieczyska-Marianów, długości ok. 220,0m, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L). Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m. Dopuszcza się realizację jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0m wzdłuż terenów zainwestowania.
 - 3) **34.2.3 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy relacji Pieczyska-Chosna, długości ok. 850,0 m, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L). Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m.
 - 4) **34.2.4 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy wzdłuż północnej granicy sołectwa, łączący drogę powiatową nr 34 158 z terenami budownictwa letniskowego, długości ok. 1200,0 m, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L). Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m. Dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż drogi.
 - 5) **34.2.5 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy długości ok. 140,0 m, do utrzymania w liniach rozgraniczenia.
 - 6) **34.3.1 KDW** istniejąca droga wewnętrzna, długości ok. 100,0 m, do obsługi terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 34.3.3-4 RM, do utrzymania w istniejących liniach rozgraniczenia.
 - 7) **34.3.2 KDW** istniejąca droga wewnętrzna, długości ok. 90,0m, stanowiąca dojazd do terenów oznaczonych w planie symbolami 34.2.1-1 U – 34.2.1-3 U, do utrzymania w istniejących liniach rozgraniczenia.
 - 8) **34.3.3 KDW, 34.3.4 KDW i 34.3.5KDW** istniejące drogi wewnętrzne długości odpowiednio 810,0 m, 810,0 m i 800 mb, do obsługi terenów zabudowy letniskowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 34.1.3-1MNL+34.1.3-10MNL. Ustala się: do utrzymania istniejący przebieg jak na rysunku planu, linie rozgraniczenia w pasie szerokości 6,0 m do utrzymania. Dopuszcza się realizację jako dróg jednokierunkowych (wg oznaczeń w rysunku planu) lub jako ciągów pieszo-jezdnych.
 - 9) **34.3.6KDW** – planowane połączenie istniejących dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 34.3.4KDW (nr geod. 1/ 2 i 34.3.5KDW (nr geod. 1/1), wydzielone z działek nr geod. 1/1 i 2/36 solidarnym staraniem właścicieli działek terenów oznaczonych symbolami 34.1.3-1MNL+34.1.3-10MNL, spełniające warunki bezpieczeństwa obsługi komunikacyjnej tych terenów. Postuluje się linie rozgraniczenia 6 m i realizację jako drogi jednokierunkowej (wg oznaczeń w rysunku planu) lub jako ciągu pieszojezdnego. Długość ok. 132 mb. W obrębie drogi znajduje się zadrzewienie o powierzchni ok. 240 m² – do likwidacji.
 - 10) **34.3.7KDW** – planowane połączenie istniejącej dróg wewnętrznych: istniejącej o symbolu 34.3.4KDW i planowanej o symbolu 34.3.6KDW, wydzielone z działki nr geod. 3/29 i dla poszerzenia - z działki nr geod. 3/30 - solidarnym staraniem właścicieli działek terenów oznaczonych symbolami 34.1.3-1MNL+34.1.3-10MNL. Połączenie to ma na celu zapewnienie warunków bezpieczeństwa obsługi komunikacyjnej tych terenów. Postuluje się linie rozgraniczenia 8,5 m (jezdnia szerokości 5.5 m, chodnik po stronie południowej z zabudową - 1,5 m i chodnik bezpieczeństwa po stronie północnej niezabudowanej – 0,5 m).

Realizacja jako drogi dwukierunkowej (wg oznaczeń w rysunku planu), łączącej układ komunikacji wewnętrznej z drogą publiczną biegnącą przy granicy miejscowości Pieczyska w miejscowości Chosna. Długość planowanego odcinka ok. 40 mb, długość odcinka do poszerzenia ok. 20 mb.

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu;
6. Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni dróg i ulic, z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu.
7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczenia dróg i ulic dopuszcza się realizację:
 - 1) elementów infrastruktury pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych i niepublicznych;
 - 2) obiektów i urządzeń technicznych wyłącznie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, jeśli umożliwiają to parametry techniczne dróg (ulic);
 - 3) zieleni niskiej i wysokiej pod warunkiem nieutrudniania realizacji naziemnych i podziemnych elementów drogowych (ulicznych) i infrastrukturalnych.
8. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia, dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg (ulic) oraz realizacji sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
9. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej na wydzielonym pasie: wzdłuż istniejących dróg powiatowych nr 34 157, nr 34 158 i nr 34 159. Na drogach układu uzupełniającego (gminnych i wewnętrznych) dopuszcza się ruch rowerowy wspólnie z innymi użytkownikami.
10. Ustala się sukcesywne porządkowanie otoczenia istniejących ciągów drogowych (ulicznych) pod kątem kształtowania ładu przestrzennego i estetyki, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych.
11. Ustala się parkingi samochodowe w obrębie poszczególnych stref funkcjonalnych jako towarzyszące projektowanym obiektom usług, handlu, przemysłu, zabudowy mieszkaniowej. Ilość miejsc postojowych w stosunku do funkcji obiektów, określono w zasadach zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref.

§ 31

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej na obszarze miejscowości Pieczyska (zał. Nr 2)

Ust. 1

Zaopatrzenie w wodę.

W granicach miejscowości Pieczyska, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie zaopatrzenia w wodę:

- 1) budowa sieci wodociągowej $\varnothing 160$ w ciągach komunikacyjnych: 34.1.2KD-P/Z-1090 m, 34.1.1.1KD-P/Z-120 m, 34.1.1.2KD-P/Z –170 m, — łącznie 1380 m;
- 2) budowa sieci wodociągowej $\varnothing 110$ w ciągach komunikacyjnych:

34.2.5.1KD-G/D- 100 m, 34.2.5KD-G/D -130 m, 43.1.3.1KD-P/Z-400 m, 34.1.3KD-P/Z-500 m, 34.2.3KD- G/L -980 m, 34.2.4KD-G/L -350 m, 34.2.4.1KD-G/L-130 m, 34.2.2KD-G/L-230 m, 34.1.1KD-P/Z Ø110- 660 m, 34.2.1KD-G/L - 680 m, — łącznie 4160 m oraz jako niezobowiązujące zadanie gminy w ciągach ulic wewnętrznych 34.3.3KDW -810 m, 34.3.4KDW -810 m, 34.3.5KDW -800 m, 34.3.6KDW - 132 m, 34.3.7KDW - 40 m – łączna długość – 2592 m.

- 3) Średniodobowe zapotrzebowanie wody na potrzeby bytowo-gospodarcze w gospodarstwach domowych i na cele hodowli podstawowej na okres kierunkowy szacuje się na ok. 30,70 m³/d.

Ust. 2

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

W granicach miejscowości Pieczyska, na okres kierunkowy, w ramach realizacji niniejszego planu przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie odprowadzenia i oczyszczania ścieków :

- 1) odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;
- 2) budowa podciśnieniowej sieci kanalizacji sanitarnej w ciągach komunikacyjnych: 34.1.2KD-P/Z-1090 m, 34.1.1.1KD-P/Z-120 m, 34.1.1.2KD-P/Z -170 m, 34.2.5.1KD-G/D-100 m, 34.2.5KD-G/D-130 m, 43.1.3.1KD-P/Z-400 m, 34.1.3KD-P/Z-500 m, 34.1.1KD-P/Z-660 m—łącznie31170 m;
- 3) instalacja przydomowych systemów oczyszczania ścieków.
- 4) Średniodobową ilość ścieków na okres kierunkowy szacuje się na ok. 18,20 m³/d.
- 5) Zrzut ścieków do planowanej oczyszczalni ścieków w Adamowie.

Ust. 3

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze miejscowości Pieczyska ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1). Tereny budowlane we wschodniej części wsi (zespół zabudowy 34.1.1-2MN, i zabudowę zagrodową 34.3.3-7MR) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Pieczyska 1” (oznaczoną w rysunku planu – zał. Nr 2 symbolem 34.7.1-1E) - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- 2). Tereny budowlane przy drodze o symbolu 34.1.2KD-P/Z będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Marianów” (zlokalizowanej na gruntach wsi Marianów – od strony zachodniej poza obszarem objętym planem) - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- 3). Tereny budowlane w otoczeniu drogi o symbolu 34.2.1KD-G/L, położone w południowo-wschodniej części miejscowości - będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Pieczyska 2” (zlokalizowanej na gruntach wsi Adamów od strony wschodniej poza terenem objętym planem) - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.

- 4). Wymienione w pkt 1 + 3 elementy systemu elektroenergetycznego oparte są o system linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV, doprowadzony od strony południowej (Drwalewa) odgałęzieniem od magistrali relacji Grójec – Warka.
- 5). Zaopatrzenie w energię elektryczną terenów budowlanych planowanej zabudowy letniskowej „Michalin”, położonej w północnej części miejscowości Pieczyska będzie wymagało budowy stacji transformatorowej napowietrznej STS Rp 20/400 i realizacji napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia AFL 50 mm o długości ok. 1200 m, odgałęzionej od istniejącej linii napowietrznej zasilającej stację transformatorową „Chosna” w gminie Prażmów. Planowaną stację transformatorową oznaczono w rysunku planu – zał. Nr 2 symbolem 34.7.1-3E. Realizacja stacji transformatorowej i linii elektroenergetycznej dla zasilania wyłącznie zabudowy letniskowej nie stanowi zobowiązującego zadania Gminy.

Ust. 4

Ustalenia ogólne dla systemów infrastruktury technicznej

- 1). Zasady uzbrojenia obszaru miejscowości Pieczyska przedstawiono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 2.
- 2). Trasy sieci i przyjęte w planie parametry są orientacyjne.
- 3). Realizację systemów infrastruktury technicznej dla miejscowości Pieczyska należy poprzedzić sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej. Przed przystąpieniem do sporządzenia dokumentacji technicznej systemów infrastruktury zaleca się wykonać koncepcje, w szczególności dla systemów kanalizacji sanitarnej i zasilania w energię elektryczną.

§ 32.

Bilans terenu.

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie (funkcja) terenu	Pow. w ha	%	Ilość działek Istn./planowane	uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	MN	Zabudowa jednorodzinna	6,09	2,371	2/49	Głównie planowana
2.	MNL	Zabudowa letniskowa	13,43	5,230	0/136	Planowana działki istniejące
3.	U	Usługi	2,42	0,943		Istniejące
4.	ZN	Pomnik przyrody + kapliczka ze starodrzewem	0,11	0,043		Istniejący
5.	ZC	Cmentarz	1,00	0,389		Istniejący
x	Z	Tereny zielone	1,11	0,432		x
6.	P	Przemysł	6,47	2,941		Istniejące
7.	KP	Parkingi	0,44	0,017		Istniejące
8.	KD/PZ	Drogi powiatowe	8,50	3,310		Istniejące
9.	KD/G	Drogi gminne	3,62	1,470		Istniejące
10.	KDW	Inne drogi i ciągi kom.	1,62	0,632		j.w.
x	KD	Drogi	13,74	5,351		x

x	Poz. 1+10	Razem tereny zainwestowania	43,69	16,863	7/207	Istniejące planowane
11.	RM	Zabudowa zagrodowa	11,75	4,575		Głównie istniejąca
12.	R	Tereny rolne	174,76	68,207		Istniejące
13.	ZL	Lasy	18,05	7,030		Istniejące
14.	ZL	Dolesienia	3,71	1,440		Planowane
x	ZL	Lasy	21,76	8,470		Istn. i planowane
15.	WS	Wody	4,84	1,885		Istniejące
x	Poz. 12+15	Razem tereny otwarte	201,35	78,562		Istniejące
x	Poz. 1+15	PIECZYSKA ogółem	256,18	100		x

Rozdział 5.

Sułkowice (rysunek planu - zał. Nr 3)

§. 33

Ustalenia szczegółowe dla terenów w miejscowości Sułkowice.

Ust. 1		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-1MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,46
4 działki zabudowane do adaptacji, 2 niezabudowane, średnia pow. działki ~760 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-1MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych.

2. Rodzaj działań:

Ustala się realizację zabudowy zgodnie z warunkami wymienionymi w pkt. 1 i 3..

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-1MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania w odniesieniu do nowej zabudowy lub wymiany zabudowy:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy na 8 m od linii rozgraniczenia ulicy,
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej;

- a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi o kierunku równoleżnikowym,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
 - 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
 - 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
 - 6) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 40 %,
 - 7) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej działki,
 - 8) dopuszcza się realizację oprócz domu mieszkalnego obiektów garaży w tylnej granicy działki, z zaleceniem ich zbliżenia z sąsiadem; na działkach przyległych do cieków ustala się minimalną odległość zabudowy (garażu) 1,5 m od krawędzi cieków.

Ust. 2		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-2MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,77
8 działek zabudowanych do adaptacji, 3 niezabudowane, średnia pow. działki ~700 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-2MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN.

Ust. 3		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-3MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,00
8 działek zabudowanych do adaptacji, 4 działki niezabudowane, średnia pow. działki ~830 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-3MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN.

Ust. 4		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-4MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,57
16 działek zabudowanych do adaptacji, 2 niezabudowane, średnia pow. działki ~870 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-4MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN.

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-5MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,17
9 działek zabudowanych do adaptacji, 2 niezabudowane, średnia pow. działki ~1060 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-5MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN.

Ust. 6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-6MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,31
10 działek zabudowanych do adaptacji, 1 niezabudowana, średnia pow. działki ~1000 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-6MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN. Zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 3.

Ust. 7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-7MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,57
15 działek zabudowanych do adaptacji, 3 niezabudowane, średnia pow. działki ~870 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-7MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-6MN. Zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 3.

Dodatkowo ustala się:

Działka nr geod. 43/4 nie może być zabudowana domem mieszkalnym – zaleca się włączyć ją do powierzchni sąsiednich działek lub dopuszcza zabudowę niewielkim pawilonem usługowym o funkcji nieuciążliwej – usytuowanym w linii zabudowy budynków mieszkalnych.

Ust. 8		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-8MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,20
3 działki zabudowane do adaptacji, 1 niezabudowana, średnia pow. działki ~500 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia . W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-8MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN. Zasady lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 3.

Ust. 9		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-9MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,17
2 działki zabudowane do adaptacji, średnia pow. działki ~585 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny

zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-9MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN.

Ust. 10		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-10MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,87
8 działek zabudowanych do adaptacji, średnia pow. działki ~1085 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-10MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN.

Ust. 11		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-11MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,39
1 działka zabudowana do adaptacji, 2 domy do wymiany, 2 działki do zabudowania, średnia pow. działki ~780 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-11MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN, linia zabudowy co najmniej 5 m od linii rozgraniczenia ulicy.

Ust. 12		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-12MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,38
2 działki zabudowane do adaptacji, 1 dom do wymiany, 1 działka do zabudowania, średnia pow. działki ~950 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-12MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN, linia zabudowy co najmniej 5 m od linii rozgraniczenia ulicy.

Ust. 13		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-13MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,29
1 działka zabudowana do adaptacji, 3 działki do zabudowania, średnia pow. działki ~725 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-13MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN, linia zabudowy co najmniej 5 m od linii rozgraniczenia ulicy.

Ust. 14		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-14MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,81
1 działka zabudowana do adaptacji, 4 działki do zabudowania, 1 dom do wymiany, średnia pow. działki ~1150 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-14MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-1MN, linia zabudowy co najmniej 5 m od linii rozgraniczenia ulicy. Dodatkowo ustala się: utrzymuje się istniejący dojazd wewnętrzny do działek nr geod. 122/24 i 122/25.

Ust. 15		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-15MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2,73
23 działki planowane, 1 siedlisko do adaptacji, średnia pow. działki ~1140 m ²		

Planowana parcelacja postulowana we wnioskach do planu. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żyniego słabego, brunatne wylugowane, kwaśne. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-15MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz garaże i budynki gospodarcze i pomocnicze w odrębnych kubaturach;
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącego siedliska lub jego przekształcenie w działkę zabudowy jednorodzinnej na zasadach określonych w ppkt 1) i 2).

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-15MN ustala się następujące działania:

- 1) wykup gruntów w celu uregulowania linii rozgraniczającej dróg dojazdowych wzdłuż terenów kolejowych i od strony wschodniej do szerokości 10 m,
- 2) scalenie gruntu,
- 3) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 4) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-15MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 8 m od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej KD-G/D od strony wschodniej,
- 2) ustala się minimalną linię zabudowy w odległości 30 m od główki skrajnego toru kolejowego lub nieprzekraczalną linię zabudowy 8 m od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej KD-G/D od strony kolei, o ile odległość od główki skrajnego toru byłaby mniejsza,
- 3) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
- 4) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do dróg dojazdowych, ograniczających zespół zabudowy od strony wschodniej i zachodniej (o kierunku południkowym),
 - d) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);

- 6) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 7) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
- 8) ustala się stosowanie form dachów dwu- cztero lub wielospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
- 9) zaleca się zbliżnianie budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
- 10) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 + 30^{\circ}$,
- 11) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”).
- 12) Wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %.
- 13) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej działki.

Ust. 16		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-16MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,32
4 działki do adaptacji zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 1 o innej nieokreślonej funkcji, 5 projektowanych, minimalna pow. działki ~500 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej do adaptacji dla funkcji zabudowy jednorodzinnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu zbożowo-pastewnego słabego, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-16MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.1.1-15 MN, ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 1 skreśla się ppkt 3),
- 2) w pkt 2 skreśla się ppkt 1),
- 3) w pkt 2 ppkt 1) otrzymuje brzmienie: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8 m od linii rozgraniczenia wewnętrznych dróg pieszojezdnych KDW,
- 4) w pkt 2 ppkt 2) otrzymuje brzmienie: ustala się obowiązującą linię zabudowy 15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej lokalnej o symbolu 40.3.4KD-G/L,
- 5) w pkt 3 skreśla się ppkt 1) i 2),
- 6) w pkt 3 ppkt. 4) lit. a) skreśla się słowa: „od strony wschodniej i zachodniej (o kierunku południkowym)”,
ponadto

- 7) ustala się dostępność komunikacyjną działek powstałych z wtórnego podziału nieruchomości nr geod. 205 od drogi oznaczonej symbolem 40.3.4KD-G/L (ul. Ogrodowej) dojazdami własnymi stanowiącymi część powierzchni nowo powstałych działek,
- 8) nie zaleca się dalszych wtórnych podziałów działek nr geod. 205, 206/7 i 207/1,
- 9) ustala się jako minimalną powierzchnię działki 500 m²,
- 10) na działkach o powierzchni większej od 2500 m² dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych obiektów usług, handlu, konfekcjonowania produktów, drobnej wytwórczości oraz obiektów magazynowych w odrębnych kubaturach pod następującymi warunkami:
 - a) zasady kształtowania form architektonicznych jak dla budynków gospodarczych, określone w ust. 15 pkt 3. ppkt 7+11, z dopuszczeniem większych gabarytów jeśli wynikałoby to z potrzeb technologicznych,
 - b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m od krawędzi koryta rzeki Czarnej z dopuszczeniem zmniejszenia do 30 m w północnym krańcu terenu – wg oznaczenia stosowną linią zabudowy w załączniku graficznym - rysunku nr 3,
 - c) starodrzewy i inne wartościowe skupiska roślinne, w szczególności w dolinie rzeki Czarnej, podlegają ochronie,
- 11) należy zapewnić dostęp do rowów melioracyjnych w celu ich konserwacji.

Ust. 17		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-17MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2,32
12 działek do adaptacji, w tym 8 zabudowanych, z możliwością dokonania wtórnego podziału, minimalna pow. działki ~ 800 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej do adaptacji dla funkcji zabudowy jednorodzinnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu zbożowo-pastewnego słabego, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-17MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.1.1-16 MN z pominięciem w pkt. 3 ppkt. 7) i 12), ustalenia sformułowane w ppkt 8) dotyczyć będą działek nr geod. 209/6 i 209/7, ppkt 9) otrzymuje brzmienie: ustala się jako minimalną powierzchnię działki 800 m² a w ppkt 10) lit. b): ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od krawędzi brzegu rzeki Czarnej na 50 m.

Ust. 18		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-18MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,50
10 planowanych działek, 2 zabudowane do adaptacji, średnia pow. działki ~1200 m ²		

oraz

Ust. 19		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-19MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,93
8 planowanych działek, średnia pow. działki ~1100 m ²		

Planowana parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej do adaptacji dla zabudowy jednorodzinnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne – kompleks żytni bardzo dobry, gleby bielicowe i pseudobielicowe. Uzyskana zgoda na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenach oznaczonych symbolem 40.1.1-18MN i 40.1.1-19MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-21MN, ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 2 ppkt 2) otrzymuje treść: wydzielenie działek oraz ulic dojazdowych oznaczonych symbolami: 40.3.13KD-G/D o szerokości w liniach rozgraniczenia 10 m, 40.3.23KD-G/D i 40.3.24KD-G/D i 40.3.25KD-G/D o szerokości w liniach rozgraniczenia 8,5 m,
- 2) w pkt 3 skreśla się ppkt 3) i 4) oraz ppkt 11).

Ust. 20		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-20MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,56
Istniejące 2 niezabudowane nieruchomości użytkowane rolniczo. Planowane 2 domy jednorodzinne.		

W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego, gleby bielicowe i pseudobielicowe. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-20MN ustala się funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rolniczego lub rekreacyjnego wykorzystania powierzchni działki a także lokalizację obiektów handlowych, nieuciążliwych usług komercyjnych, drobnej wytwórczości, konfekcjonowania produktów oraz obiektów magazynowych w odrębnych kubaturach. Zasady kształtowania form architektonicznych jak dla budynków gospodarczych, określone w ust. 15 pkt 3. ppkt 7+11, z dopuszczeniem większych gabarytów jeśli wynikałoby to z potrzeb technologicznych.

2. Rodzaj działań:

Dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-20MN ustala się utrzymanie obecnych granic własności z udostępnieniem dojazdu istniejącą drogą wewnętrzną o symbolu 40.4.1KDW i ewentualnym uzupełnieniem ciągów uzbrojenia do osiągnięcia współczesnych standardów sanitarnych i użytkowych.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Ustala się obowiązującą linię zabudowy min. 8 m od linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej 40.4.1KDW.
- 2) Ustala się gabaryty nowej zabudowy:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru w zabudowie mieszkaniowej na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
- 3) Ustala się formy dachów zabudowy i sposób zagospodarowania działek:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi wewnętrznej 40.4.1KDW;
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
 - c) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
 - d) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
 - e) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 30 %;
 - f) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej działki,
 - g) nie przewiduje się wtórnych podziałów działek nr geod. 211/7 i 211/6,
 - h) zabudowę mieszkaniową na działce nr 211/6 należy usytuować we wschodnim krańcu działki.
 - i) dopuszcza się zagospodarowanie działek obiektami nieuciążliwego rzemiosła usługowego, drobnej wytwórczości i magazynowymi na zasadach określonych w ust. 16 pkt 3 ppkt 9),
 - j) należy zapewnić dostępność rowów melioracyjnych w celu dokonania czynności konserwacyjnych.

Ust. 21		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-21MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	3,05
16 działek, w tym 5 zabudowanych, średnia pow. działki ~1800 m ²		

Planowane uzupełnienie parcelacji postulowane we wnioskach społeczności lokalnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne – kompleks żytni słaby, gleby brunatne wylugowane i kwaśne V lkasy. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-21MN ustala się:

- 1) funkcją dominującą (preferowaną) jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) funkcją uzupełniającą są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-21MN ustala się następujące działania:

- 1) wydzielenie drogi o symbolu 40.4.10KDW dla obsługi działek położonych wewnątrz zespołu zabudowy,
- 2) wydzielenie nowych działek,
- 3) realizacja uzbrojenia,
- 4) realizacja zabudowy.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-21MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się minimalną linię zabudowy w odległości 30 m od główki skrajnego toru kolejowego,
- 2) ustala się obowiązującą linię zabudowy 15 m od drogi gminnej KD-G/L,
- 3) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej 40.2.1KD-P/Z,
- 4) ustala się minimalną szerokość drogi dojazdowej obsługującej działki wewnętrzne na 6,5 m,
- 5) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 ÷ 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług 0,15 ÷ 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 ÷ 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 ÷ 12,50 m od poziomu terenu;
- 6) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej;

- a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o kierunku kalenicy jak oznaczono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 3,
- b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \div 45^{\circ}$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 9) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych,
- 9) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %; w obrębie działki nr geod. 174/18 występuje zadrzewienie o pow. 1372 m^2 (0,1372 ha), przewidziane w całości do utrzymania – zajmuje ono klin stanowiący niebudowlany fragment działki.
- 10) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni całkowitej działki,
- 11) wykup terenu i realizacja drogi wewnętrznej o symbolu 40.4.10KDW oraz uzbrojenia nie stanowi zobowiązującego zadania gminy.

Ust. 22		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-22MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,73
5 istniejących niezabudowanych działek i 7 planowanych, , średnia pow. działki ~1400 m ²		

Istniejąca parcelacja do uzupełnienia w pasie przy ul. Łąkowej, postulowana przez społeczność lokalną do zabudowania, oparta o istniejące własności. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny upraw rolnych. Gleby kompleksu żytniego słabego, gleby biellicowe i pseudobiellicowe. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-22MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.1.1-16 MN z pominięciem w pkt 3 ppkt 5)+10). Dodaje się treść: kierunki kalenicy określono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 3. Wydzielenie 4 działek z nieruchomości nr geod. 210 warunkowany wyodrębnieniem od strony północnej własnej drogi dojazdowej lub pasa na poszerzenie istniejącej ulicy Łąkowej.

Ust. 23		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-23MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,81
6 planowanych działek, , średnia pow. działki ~1200 m ²		

oraz

Ust. 24		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-24MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,76
14 planowanych działek, 1 zabudowana do adaptacji, średnia pow. działki ~1200 m ²		

Planowana parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej – na części terenu adaptacja istniejących podziałów. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne – kompleks żytni bardzo dobry, gleby bielcowe i pseudobielcowe, uzyskana zgodana zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenach oznaczonych symbolami 40.1.1-23MN i 40.1.1-24Mn ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenów oznaczonych symbolami 40.1.1-18MN i 40.1.1-19MN.

Ust. 25		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-25MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,86
4 planowane działki zabudowy bliźniaczej, 2 wolnostojącej, parcelacja do adaptacji, średnia pow. działki ~1430 m ²		

Planowana parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne – kompleks żytni słaby, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare w przewadze klasy V. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-25MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-15MN ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 2 skreśla się ppkt 1) i ppkt 2)
- 2) w pkt 3 zmienia się treść ppkt 1) na: ustala się obowiązującą linię zabudowy na 25 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 40.2.1KD-P/Z oraz skreśla się ppkt 2) oraz w ppkt 4) zmienia się treść na: dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 3.

Ust. 26		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-26MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,11
8 działek zabudowy wolnostojącej, 1 zabudowana do adaptacji, parcelacja do adaptacji, średnia pow. działki ~1100 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej do adaptacji. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Występuje mozaikowość gleb – kompleks żytni słaby i najslabszy, gleby brunatne wylugowane i kwaśne klasy V i VI.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-26MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-15 MN ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 2 skreśla się ppkt 1) i 2),
- 2) w pkt 3 ppkt 1) zmienia się treść na: ustala się obowiązującą linię zabudowy na 25 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 40.2.1KD-P/Z oraz skreśla się ppkt 2) oraz w ppkt 4) zmienia się treść na: dach dwu- cztero lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 3.

Ust. 27		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-27MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,99
4 działki zabudowy wolnostojącej, 1 siedlisko do adaptacji, parcelacja do adaptacji, średnia pow. działki ~2000 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej do adaptacji. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne – występuje mozaikowość gleb - kompleks żytnej dobrej i zbożowo-pastewny mocny, gleby biellicowe i pseudobiellicowe oraz czarne ziemie zdegradowane i gleby szare. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-27MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-21MN ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 2 skreśla się ppkt 1) i 2),
- 2) w pkt 3 zmienia się treść ppkt 2) na: ustala się obowiązującą linię zabudowy na 15 m od linii rozgraniczenia drogi gminnej 40.3.5KD-G/L i 8 m od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 40.3.22KD-G/D, skreśla się ppkt 4), ppkt 10) i 11), w zamian w pkt 3 ppkt 10) otrzymuje treść: ustala się minimalną linię zabudowy 5 m od rowu melioracyjnego, przebiegającego przez działki oraz obowiązek udzielenia dostępu do rowu w sytuacjach kryzysowych i w celu dokonania czynności konserwacyjnych.

Ust. 28		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-28MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,44
10 planowanych działek, 1 zabudowana do adaptacji, średnia pow. działki ~1300 m ²		

Planowana parcelacja postulowana we wnioskach społeczności lokalnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne – kompleks żytnej słaby, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare w przewodzie klasy V. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-28MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-15MN ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 2 skreśla się ppkt 1)
- 2) w pkt 3 ppkt 1) słowa „od strony wschodniej” zmienia się na „od strony zachodniej” oraz skreśla się ppkt 2).

Ust. 29		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-29MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,62
4 planowane działki do zabudowania do zabudowania, średnia pow. działki ~1570 m ²		

Planowana parcelacja postulowana do zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-29MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-16MN z pominięciem ustaleń co do układu komunikacji; postulowana linia rozgraniczenia ulicy wewnętrznej pieszojezdnej oznaczonej symbolem 40.4.9KDW co najmniej 6,5 m, linia zabudowy 5 m od linii rozgraniczenia tej ulicy.

Ust. 30		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-30MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,38
3 planowane działki do zabudowania do zabudowania, średnia pow. działki ~1600 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-30MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-16MN z pominięciem ustaleń co do układu komunikacji; postulowana linia zabudowy wg oznaczenia w części graficznej (zał. Nr 3); niezbędne zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych w sytuacjach kryzysowych oraz dla celów konserwacji ; w obrębie zadrzewionej działki nr geod. 120/1 o powierzchni 1732 m² (0,1732 ha) zakłada się usunięcie pod siedlisko zadrzewienia o powierzchni nie większej od 500 m² (0,0500 ha), stosownie do uzyskanej decyzji na zmianę przeznaczenia w/w zadrzewienia na cele nierolnicze.

Ust. 31		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-31MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,12
2 planowane działki do zabudowania, średnia pow. działki ~600 m ²		

Planowana parcelacja postulowana do zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-31MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-30MN z pominięciem ustaleń co do likwidacji zadrzewienia.

Ust. 32		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.1-32MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,44
4 planowane działki, średnia pow. działki ~1100 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do uzupełnienia i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-32MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.1.1-29MN.

Ust. 33		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.1.2-1MW	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	3,13
2 budynki pracowników Centrum Szkolenia Policji w Legionowie		

Teren zamknięty. Istniejący zespół zabudowy wielorodzinnej 3-kondygnacyjowej do adaptacji wraz z obiektami towarzyszącymi (zespoły garaży) oraz zagospodarowaniem.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren zamknięty.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.2-1MW utrzymuje się obecną funkcję dominującą – zabudowy wielorodzinnej oraz funkcje uzupełniające – budynki pomocnicze, zespoły boksów garażowych oraz komunikację wewnętrzną i towarzyszącą zieleni.

Ust. 34		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.2.1-1U	Istniejąca szkoła gminna	0,96
Usługa sfery oświaty		

Istniejący obiekt szkoły gminnej do adaptacji.

1. Funkcje terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-1U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (sfery oświaty) z towarzyszącą funkcją sportowo-rekreacyjną i zielenią towarzyszącą.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-1U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-1U ustala się zasady i warunki zagospodarowania polegające na utrzymaniu stanu istniejącego z jego ewentualnym uzupełnieniem dla uzyskania wyższego standardu użytkowego i estetycznego. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 40.2.1D-P/Z na 25 m od krawędzi jezdni.

Ust. 35		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.2.1-2U	Istniejący obiekt dydaktyczno-szkoleniowy	15,60
Obiekt zamknięty Centrum Szkolenia Policji w Legionowie		

1. Funkcje terenu:

Obiekt zamknięty.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-2U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej) z towarzyszącymi obiektami typu hotelowego, urządzeniami terenowymi oraz zielenią towarzyszącą i leśną.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-2U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-2U ustala się zasady i warunki zagospodarowania polegające na utrzymaniu stanu istniejącego z jego ewentualnym

uzupełnieniem. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 40.2.1D-P/Z na 25 m od krawędzi jezdni. Tereny leśne

Ust. 36		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.2.1-3U	Planowany obiekt dydaktyczno-szkoleniowy	25,59
Grunt Skarbu Państwa w zarządzie Starostwa Powiatowego w Grójcu		

Grunty w przewadze pastwiska klasy V fragment klasy IV (użytki zielone średnie, gleby murszowo-mineralne i murszowate) , w pasie przybrzeżnym rzeki Czarnej Łąki klasy IV (użytki zielone średnie, mady). Wniosek do planu złożony przez Centrum Szkolenia Policji w Legionowie.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-3U ustala się funkcję obiektu dydaktyczno-szkoleniowego Centrum Szkolenia Policji w Legionowie – poligon Zakładu Szkolenia Przewodników i Tresury Psów w Sułkowicach jako obiektu zamkniętego.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-3U ustala się działania:

- 1) uregulowanie stanu prawnego działki nr geod. 251 wraz z drogą wewnętrzną na rzecz Centrum Szkolenia Policji w Legionowie,
- 2) zagospodarowanie działki.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-3U ustala się zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) utrzymanie powierzchni leśnych w zachodniej części działki i zadrzewionej (o pow. 0,3042 ha) we wschodniej części działki w nieuszczerplonym stanie;
- 1) strefy bezpiecznego użytkowania w odległości:
 - a) 35 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (obustronnie),
 - b) 5 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (obustronnie);
- 2) linię ogrodzenia w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od brzegu rzeki Czarnej¹⁸,
- 3) zapewnienie dostępu do rzeki Czarnej i rowów melioracyjnych dla celów konserwacji oraz w sytuacjach kryzysowych.

Ust. 37		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-1R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone z enklawą leśną	3,43
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

¹⁸ Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, art. 27 ust. 1 (Dz. U. Nr 115, poz. 1229).

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

- 1) Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-1R ustala się funkcje terenów rolnych z przewagą upraw polowych, z enklawami leśną, łąk i pastwisk.
- 2) Ewentualna lokalizacja siedliska dla rolnika może nastąpić na zasadzie określonej w § 14.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-1R ustala się działania, polegające na utrzymaniu arealu w dobrej kulturze rolnej.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-1R nie dopuszcza się:

- 1) dokonywania podziałów na działki budowlane,
- 2) lokalizowania obiektów kubaturowych o funkcjach nie związanych z rolnictwem lub agroturystyką oraz zmiany funkcji leśnej na rolną lub inną nieleśną,

a ponadto:

- 3) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia i napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV – ustala się bezpieczne odległości od w/w liniowych elementów infrastruktury, jak na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-3U, pkt 3 ppkt 2) lit. a) i b);

Ust. 38		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-2R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone z enklawą leśną	0,68
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-2R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarow., jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 39		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-3R	Tereny rolne upraw polowych	1,59
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-3R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 40		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-4R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone z enklawą leśną	0,44
Areal stanowiący własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-4R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R z tym, że skreśla się ppkt 2) w pkt 1; pkt 2 otrzymuje brzmienie:

- a) - teren rolny nie do zabudowania (o niekorzystnych warunkach gruntowobudowlanych, okresowo podtapiany),
- b) ewentualne ogrodzenie winno być lokalizowane w odległości co najmniej 1,5 m od krawędzi brzegu rzeki Czarnej¹⁹,
- c) należy zapewnić dostęp do rzeki i rowów melioracyjnych w sytuacjach awaryjnych i w celu konserwacji;

w pkt 3 skreśla się ppkt 3) natomiast w obrębie terenu oznaczonego symbolem 40.3.1-10R znajduje się stacja transformatorowa z doprowadzoną napowietrzną linią elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV – do utrzymania.

Ust. 41		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-5R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,13
Areal stanowiący własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-5R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarow., jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 42		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-6R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,64
Areal stanowiący własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-6R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarow., jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 43		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-7R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	2,16
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-7R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarow., jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 44		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-8R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone z enklawą leśną i małym akwenem	0,60
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

¹⁹ Ustawa z dnia 16 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229)

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-8R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 45		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-9R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,82
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-9R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 46		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-10R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,08
Areal stanowiący własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-10R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R. W obrębie terenu oznaczonego symbolem 40.3.1-10R znajduje się stacja transformatorowa z doprowadzoną linią elektroenergetyczną średniego napięcia.

Ust. 47		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-11R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	2,35
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-11R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 48		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-12R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,96
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-12R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 49		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-13R	Tereny rolne upraw polowych	0,21
Areal stanowiący własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-13R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R. Dodaje się treść: należy zapewnić dojazd wewnętrzny do siedliska oznaczonego symbolem 40.3.3-14RM.

Ust. 50		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-14R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	2,46
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-14R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 51		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-15R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	5,03
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-15R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 52		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-16R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,46
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-16R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 53		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-17R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,04
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-17R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarow., jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 54		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-18R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	3,07
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-18R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 55		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-19R	Tereny rolne upraw polowych z enklawą leśną i użytki zielone	1,91
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-19R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 56		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-20R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	37,67
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-20R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 57		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-21R	Tereny rolne upraw polowych z enklawą leśną i użytki zielone	8,79
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-21R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 58		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-22R	Tereny rolne upraw polowych z enklawą leśną i użytki zielone	2,09
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-22R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R. Dodaje się treść: w powierzchni arealu mieści się dojazd gospodarczy od drogi oznaczonej symbolem 40.3.12KD-G/D.

Ust. 59		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-23R	Tereny rolne upraw polowych	13,86
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-23R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R a ponadto utrzymanie istniejącego dojazdu do arealu drogą odchodzącą od drogi powiatowej oznaczonej symbolem 40.2.1KD-P/Z.

Ust. 60		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-24R	Tereny rolne upraw polowych	8,53
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-24R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 61		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-25R	Tereny rolne upraw polowych	1,37
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-25R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 62		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-26R	Tereny rolne upraw polowych	1,97
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-26R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 63		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-27R	Tereny rolne upraw polowych	8,09
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-27R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

W obrębie arealu występuje stanowisko archeologiczne, oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 3) nr 8 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 3) lit. b).

Ust. 64		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-28R	Tereny rolne upraw polowych	4,89
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-28R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 65		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-29R	Tereny rolne upraw polowych	0,16
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-29R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 66		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-30R	Tereny rolne upraw polowych	1,59
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-30R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 67		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-31R	Tereny rolne upraw polowych	1,99
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-31R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 68		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-32R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	4,08
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-32R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-1R.

Ust. 69		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-33R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,74
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-33R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 70		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.1-34R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,45
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.1-34R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.3.1-4R.

Ust. 72		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-1RM	zabudowa zagrodowa	3,97
Istniejący ciąg zabudowy (10 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do stacji kolejowej Chynów i prostopadłej drogi dojazdowej – do utrzymania i uzupełnienia.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-1RM ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą (preferowaną) jest mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej (wraz z zabudową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego),
- 2) uzupełniającymi (dopuszczalnymi) funkcjami są:
 - a) zabudowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi w odrębnych kubaturach w przypadku wystarczającej szerokości frontu działki,,
 - b) nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych i wolnostojące w strefie określonej w pkt 3 ppkt 4),
 - c) zabudowa gospodarcza i pomocnicza związana z funkcjami wymienionymi wyżej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-1RM ustala się następujące działania:

- 1) porządkowanie zabudowy pod kątem likwidacji substandardów technicznych, użytkowych i estetycznych,
- 2) modernizację wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie funkcji i zasad określonych planem,
- 3) realizację zabudowy na terenach niezainwestowanych,

- 4) realizację liniowych i punktowych elementów uzbrojenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-1RM ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy 25 m od krawędzi od krawędzi jezdni dróg powiatowych o symbolu KD-P/Z;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m od krawędzi jezdni dróg gminnych lokalnych o symbolu KD-G/L, dojazdowych dojazdowych o symbolu KD-G/D – 15 m od krawędzi jezdni i 8 m od linii rozgraniczenia dróg dojazdowych o nieustalonej krawędzi jezdni oraz sięgaczy,
- 3) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej wyżej w pkt 1 ppkt 2) lit. a) – pas terenu o miąższości do 30 m od linii rozgraniczającej drogi,
- 4) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt. 1 ppkt 2) lit b) i c) na zapleczu strefy wymienionej wyżej w ppkt. 3),
- 5) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - d) rzędna parteru na poziomie $0,90 \div 1,20$ m od poziomu terenu;
 - e) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie $0,15 \div 0,30$ m nad poziomem terenu,
 - f) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $6,50 \div 7,50$ m od poziomu terenu;
 - g) rzędna kalenicy dachu na poziomie $10,00 \div 12,50$ m od poziomu terenu;
 - h) ustala się sytuowanie elewacji frontowej budynków mieszkalnych równoległe do ich linii rozgraniczenia – na działkach narożnych do drogi (ulicy) wyższej kategorii funkcjonalnej;
- 6) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonym kierunku kalenicy wg ustaleń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 2,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoków w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \div 45^\circ$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 8) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 9) ustala się następujące formy architektury budynków inwentarskich, gospodarczych i pomocniczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
 - b) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
 - c) zaleca się zbliżnianie budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;

- d) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 + 30^{\circ}$,
- e) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki w zabudowie jednorodzinnej powinien wynosić co najmniej 40%, w zabudowie zagrodowej co najmniej 20 %,
- g) powierzchnia zabudowana i o nawierzchniach utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni działki, w zabudowie zagrodowej – 50 % powierzchni całkowitej;
- h) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie zabudowy niemieszkaniowej (wewnątrz działki),

Ust. 73		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-2RM	zabudowa zagrodowa	3,31
Istniejący ciąg zabudowy (5 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do stacji kolejowej Chynów i prostopadłej drogi dojazdowej – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-2RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM

Ust. 74		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-3RM	zabudowa zagrodowa	0,49
Istniejące gospodarstwo szklarniowe do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do stacji kolejowej Chynów i prostopadłej drogi dojazdowej – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-3RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM

Ust. 75		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-4RM	zabudowa zagrodowa	4,15
Istniejące ciągi zabudowy zagrodowej (17 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej dróg dojazdowych prostopadłych do drogi powiatowej do stacji kolejowej Chynów – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-4RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM

Ust. 76		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-5RM	zabudowa zagrodowa	5,51
Istniejący ciąg zabudowy zagrodowej (10 siedlisk) do utrzymania, wymiany i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej do stacji kolejowej Chynów i prostopadłej drogi dojazdowej – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-5RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM

Ust. 77		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-6RM	zabudowa zagrodowa	3,69
Istniejący ciąg zabudowy zagrodowej (10 siedlisk) do utrzymania, wymiany i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej Chynów – Sułkowice – do utrzymania, wymiany i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-6RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM

Ust. 78		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-7RM	zabudowa zagrodowa	2,03
Planowany ciąg zabudowy zagrodowej (5 siedlisk)		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej Chynów – Sułkowice – do realizacji.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-7RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM

Ust. 79		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-8RM	zabudowa zagrodowa	2,73
Istniejący ciąg zabudowy zagrodowej (4 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia (8 działek)		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej Chynów – Sułkowice – do utrzymania i realizacji uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-8RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM

Ust. 80		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-9RM	zabudowa zagrodowa	6,10
Istniejący ciąg zabudowy zagrodowej (18 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia (4 działki)		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej Chynów – Sułkowice – do utrzymania, wymiany i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-9RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM. Dodaje się treść: należy zapewnić dojazd do siedliska usytuowanego poza pasem drogi powiatowej (działka nr geod. 285/4).

W obrębie arealu występuje stanowisko archeologiczne, oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 3) nr 2 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 3) lit. a).

Ust. 81		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-10RM	zabudowa zagrodowa	1,91
Istniejący ciąg zabudowy zagrodowej (3 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia (6 działek)		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej Chynów – Sułkowice – do utrzymania, wymiany i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-10RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM.

Ust. 82		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-11RM	zabudowa zagrodowa	1,67
Istniejący ciąg zabudowy zagrodowej (1 siedlisko) do utrzymania i uzupełnienia (3 działki)		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi powiatowej Chynów – Sułkowice – do utrzymania, wymiany i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-11RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM.

Ust. 83		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-12RM	zabudowa zagrodowa	1,20
Istniejący ciąg zabudowy zagrodowej (7 siedlisk) do utrzymania i wymiany		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej dojazdowej – do utrzymania i wymiany.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-12RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM.

Ust. 84		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-13RM	zabudowa zagrodowa	0,32
Istniejące siedlisko zabudowy zagrodowej do utrzymania i wymiany zabudowy		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej dojazdowej – do utrzymania i wymiany.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-13RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM.

Ust. 85		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-14RM	zabudowa zagrodowa	0,44
Istniejące siedlisko zabudowy zagrodowej do utrzymania i wymiany zabudowy		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej dojazdowej – do utrzymania i wymiany.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-14RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM. Dodaje się treść: należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną od drogi oznaczonej symbolem 40.3.1KD-G/L (przez areał o symbolu 40.3.3.1-13R) lub od drogi powiatowej oznaczonej symbolem 40.2.1KD-P/Z.

Ust. 86		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-15RM	zabudowa zagrodowa	0,35
Istniejące siedlisko zabudowy zagrodowej do utrzymania, powiększenie terenu.		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej dojazdowej – do utrzymania z możliwością uzupełnienia o nowy obiekt zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej

oraz

Ust. 87		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-16RM	zabudowa zagrodowa	0,40
Istniejące siedlisko zabudowy zagrodowej do utrzymania, powiększenie terenu		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej dojazdowej – do utrzymania z możliwością uzupełnienia o nowy obiekt zabudowy zagrodowej lub jednorodzinnej.

Na terenach oznaczonych symbolami 40.3.3-15RM i 40.3.3-16RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM. Dodaje się treść: ustala się linię ogrodzenia i zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od cieku melioracyjnego.

Ust. 88		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-17RM	zabudowa zagrodowa	0,20
Istniejące siedlisko zabudowy zagrodowej do utrzymania.		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż drogi gminnej dojazdowej – do utrzymania.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-17RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM (zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem jednorodzinnej i nieuciążliwych usług.).

Ust. 89		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.3.3-18RM	zabudowa zagrodowa	1,05
5 istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej do utrzymania.		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej 40.2.1KD-P/Z do utrzymania.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.3.3-17RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 40.3.3-1RM.

Ust. 90		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.4.1-1P	Planowany przemysł,	4,15
Planowany zespół przemysłowo-składowy z adaptacją istniejącego obiektu.		

Niezabudowany teren użytkowany rolniczo o powierzchni 3,38 ha i obiekt przemysłowy „Malchem” o powierzchni 0,77 ha. Gleby kompleksu żyniego słabego, brunatne wylugowane i kwaśne klasy V i VI oraz fragment użytki zielone słabe i bardzo słabe murszowo-mineralne i murszowate VI klasy. Fragment terenu stanowi obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania), pozostały z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.4.1-1P ustala się:

- 1) preferowaną funkcją jest przemysł i drobna wytwórczość,

- 2) dopuszczalnymi funkcjami są: usługi, handel, magazyny, składy, konfekcjonowanie produktów;
- 3) uzupełniającymi funkcjami są:
 - a) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - b) towarzysząca zieleni urządzonej i osłonowej,
 - c) towarzysząca infrastruktura techniczna.
 - d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla potrzeb właściciela (użytkownika) działki.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.4.1-1P ustala się działania:

- 1) adaptacja istniejącego obiektu,
- 2) wydzielenie działki,
- 3) uzbrojenie działki adekwatne do planowanego zainwestowania, spełniające warunki ochrony środowiska, standardy techniczne, technologiczne i cywilizacyjne,
- 4) zagospodarowanie działki i realizacja zabudowy.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.4.1-1P ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy 25 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 40.2.2KD-P/Z,
- 2) obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu celem ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 3) obowiązek kształtowania form architektonicznych o wysokim standardzie estetycznym,
- 4) gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych i technicznych,
- 5) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9 ust. 1,
- 6) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia sformułowane w § 11,
- 7) w zakresie realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 12,
- 8) w zakresie zasad uzbrojenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 16,
- 9) w zakresie realizacji parkingów obowiązują ustalenia sformułowane w § 17,
- 10) w zakresie udostępniania pomieszczeń i obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia sformułowane w § 18,
- 11) w zakresie zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności spełnić odpowiednio wymagania, określone w § 19,
- 12) obowiązuje zachowanie bezpiecznej odległości od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co najmniej 5 m od skrajnego przewodu),
- 13) realizacja uzbrojenia oraz dojazdów i parkingów a także innych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią zobowiązującego zadania Gminy.

Ust. 91		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.4.1-2P	Planowany przemysł,	1,88
Planowany zespół przemysłowo-składowy		

Niezabudowany teren użytkowany rolniczo. Gleby kompleksu żytniego słabego, gleby brunatne wylugowane i kwaśne klasy V i VI oraz fragment użytki zielone słabe i bardo słabe murszowo-mineralne i murszowate VI klasy, na fragmencie – kompleksu żytniego dobrego V klasy (gleby biellicowe i pseudobiellicowe). Teren kwalifikuje się do zabudowy z ograniczeniami (występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 40.4.1-2P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zabudowy, jak na terenie oznaczonym symbolem 40.4.1-1P, z e zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 2 skreśla się ppkt 1)
- 2) w pkt 3 zmienia się treść pkt 1) na następującą: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi gminnej oznaczonej symbolem 40.3.2KD-G/L,
- 3) w pkt 3 dodaje się ppkt 13) o treści: należy zapewnić dostęp do cieków melioracyjnego w celu konserwacji i w sytuacjach kryzysowych; w przypadku realizacji ogrodzenia – jego odległość od krawędzi cieków nie może być mniejsza niż 1,5 m.

Ust. 92		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-1ZL	Teren leśny	1,35
Leśna enklawa śródpolna		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-1ZL ustala się utrzymanie funkcji leśnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.1-1ZL ustala się działania polegające na utrzymaniu leśnej enklawy śródpolnej w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.1-1ZL ustala się zasady i warunki zagospodarowania, polegające na ochronie drzewostanu przed wylesieniem i przetrzebieniem. Nie dopuszcza się zmiany formy użytkowania lasu na cele nieleśne. Nie dopuszcza się podziału lasu.

Ust. 93		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-2ZL	Teren leśny.	1,49
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-2ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.5.2-1ZL.

Ust. 94		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-3ZL	Teren leśny	(1,99)²⁰
Leśna enklawa w obrębie planowanego poligonu szkoleniowego		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-3ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.5.2-1ZL.

Ust. 95		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-4ZL	Teren leśny	0,27
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-4ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.5.2-1ZL.

Ust. 96		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-5ZL	Teren leśny	0,27
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-5ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.5.2-1ZL.

Ust. 97		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-6ZL	Teren leśny	0,42
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-6ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.5.2-1ZL.

Ust. 98		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-7ZL	Teren leśny	1,16
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-7ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.5.2-1ZL.

²⁰ Nie bilansowane w powierzchni lasów

Ust. 99		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.2-8ZL	Teren leśny	0,38
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.2-8ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 40.5.2-1ZL.

Ust. 100		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.3-1ZP	Teren nieużytkowany	0,25
Plac zabaw wydzielony w zespole zabudowy jednorodzinnej do urządzenia.		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.3-1ZP ustala się utrzymanie funkcji ogólnodostępnego wiejskiego placu zabaw.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.3-1ZP ustala się działania, polegające na urządzeniu obiektu – zagospodarowania i wyposażenia – oraz następnie w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.5.3-1ZP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 3) plac należy zabezpieczyć przed penetracją pojazdów samochodowych,
- 4) zagospodarowanie placu winno stwarzać odpowiednie warunki bezpieczeństwa dla użytkowników (utrudnić swobodny dostęp dzieci do jezdni sąsiadującej ulicy, wykonanie nawierzchni z materiałów nie narażających na skaleczenie lub potłuczenie itp.),
- 5) w zagospodarowaniu placu uwzględnić należy zmienność warunków pogodowych – zapewnić miejsca nasłonecznione i zacienione,
- 6) w zagospodarowaniu placu uwzględnić warunki wypoczynku dla opiekunów (ławki, siedziska),

Ust. 101		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.3-2ZPn	Teren zieleni rekreacyjnej	0.48
Ogród osiedlowy		

Terren zamknięty osiedla Centrum Szkolenia Policji w Legionowie, o funkcji zieleni rekreacyjnej i usługowej dla w/w osiedla. Warunki gruntowo-wodne średnio korzystne – występują „wierzchówki”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren zamknięty.

Na terenie oznaczonym symbolem 40.1.1-20MNU/ZPn ustala się utrzymanie obecnej funkcji zieleni rekreacyjnej ogrodu osiedlowego dla zespołu zabudowy wielorodzinnej o symbolu 40.1.2-1MW, z dopuszczeniem realizacji obiektów kubaturowych o funkcji usługowej i mieszkaniowej o niskiej intensywności i gabarytach do 2½ kondygnacji. Nie dopuszcza się budowy garaży i obiektów gospodarczych.

2. Rodzaj działań:

Realizacja zagospodarowania wg ustaleń w pkt 1 z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Ustala się obowiązującą linię zabudowy 25 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej 40.2.1KD-P/Z na jej odcinku przebiegającym równoleżnikowo i nieprzekraczalną 20 m od krawędzi jezdni – na odcinku o kierunku południkowym;
- 2) Nie dopuszcza się obsługi terenu od drogi powiatowej 40.2.1KD-P/Z;
- 3) Dopuszcza się ewentualną adaptację jako ogólnodostępnej istniejącej wewnętrznej drogi dojazdowej 40.4.2KDW dla obsługi istniejących i planowanych funkcji w przypadku zbycia terenu na rzecz osób fizycznych lub prawnych nie związanych z Centrum Szkolenia;
- 4) Istniejący starodrzew podlega ochronie;
- 5) Ustala się gabaryty nowej zabudowy:
 - a) gabaryt -2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru w zabudowie mieszkaniowej na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
- 6) Ustala się formy dachów zabudowy usługowej lub mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy równoległej do drogi powiatowej 40.2.1KD-P/Z;
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
 - c) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
 - d) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
 - e) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %,

- f) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 25 % powierzchni całkowitej działki,
- g) linia rozgraniczenia pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 40.1.1-2ZPn a 40.1.2-1MW jest orientacyjna.

Ust. 102		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.8-1WS	Rzeka Czarna	1,60
Element systemu przyrodniczego – korytarz ekologiczny		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 40.5.8-1WS – rzeka Czarna - pełni funkcję hydrologiczną, ekologiczną i wentylacyjną obszaru gminy Chynów – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 40.5.8-1WS należy utrzymywać w drożności i w odpowiedniej klasie czystości.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieków o symbolu 40.5.8-1 w celu umożliwienia prac konserwatorskich oraz w sytuacjach kryzysowych. Nie dopuszcza się do wygradzania cieków – minimalna odległość ogrodzeń od brzegu rzeki wynosi 1,5 m. Przeprawy drogowe winny być prowadzone na estakadach celu umożliwienia wymiany genetycznej oraz penetracji flory i fauny.

Ust. 103		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.8-2WS	Lewobrzeżne dopływy rzeki Czarnej z małym akwenem	1,11
Element systemu melioracyjnego miejscowości Sułkowice		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Tereny o symbolu 40.5.8-2WS pełnią funkcję hydrologiczną cieków melioracyjnych wsi Sułkowice – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 40.5.8-2WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieków o symbolu 40.5.8-2WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 104		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.8-3WS	Prawobrzeżne dopływy rzeki Czarnej z małym akwenem	0,92
Element systemu melioracyjnego miejscowości Sułkowie		

Dla terenów oznaczonych symbolem 40.5.8-3WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenów oznaczonych symbolem 40.5.8-2WS.

Ust. 105		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.8-4WS	Lewobrzeżny bezodpływowy system melioracyjny wsi Sułkowie	0,76
Element systemu melioracyjnego miejscowości Sułkowie		

Dla terenów oznaczonych symbolem 40.5.8-4WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenów oznaczonych symbolem 40.5.8-2WS.

Ust. 106		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.5.8-5WS	Prawobrzeżny bezodpływowy system melioracyjny wsi Sułkowie	0,24
Element systemu melioracyjnego miejscowości Sułkowie		

Dla terenów oznaczonych symbolem 40.5.8-5WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenów oznaczonych symbolem 40.5.8-2WS.

Ust. 107		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
40.7.4-1K	Funkcjonująca komunalna oczyszczalnia ścieków	0,75
Obiekt obsługuje miejscowości: Sułkowie, i Chynów, Wola Chynowska		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 40.7.4-1K pełni funkcję komunalnej oczyszczalni ścieków.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 40.7.4-1K ustala się:

- 1) utrzymanie obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 2) wdrożenie działań modernizacyjnych i inwestycyjnych zmierzających do rozszerzenia obsługi na dalsze obszary w gminie Chynów, pozostające w zasięgu technicznych możliwości obsługi.

3. zasady i warunki zagospodarowania:

Dla terenu oznaczonego symbolem 40.7.4-1K ustala się:

- 1) określić, czy występuje potrzeba sporządzenia przeglądu ekologicznego i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w otoczeniu obiektu oczyszczalni ścieków (na etapie modernizacji lub rozbudowy),
- 2) w przypadku stwierdzenia potrzeby j.w. – doposażyć zagospodarowanie terenu do osiągnięcia współczesnych standardów technicznych i użytkowych, w tym uzupełnić w zakresie zieleni izolacyjnej z doбором gatunków najlepiej spełniających funkcje osłonowe.

§ 29.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w miejscowości Sułkowie (zał. Nr 3)

Ust. 1
Ustalenia dla całego obszaru miejscowości Sułkowie

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.

1. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (istniejąca droga krajowa nr 50 i drogi powiatowe nr 34 160 i nr 34 159) poprzez ulice lokalne i dojazdowe, istniejące lub projektowane, jak na rysunku planu, na zasadach określonych aktualnymi przepisami szczegółowymi.
2. Ustala się kategorię dróg gminnych dla ciągów oznaczonych w planie symbolami od 40.3.2 KD-G/L do 40.3.28 KD-G/D.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie terenów poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie ciągów drogowych (ulicznych) w zależności od postępującego zainwestowania.
4. Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) wymienionych w ust.5. ustala się remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkownika i ochrony środowiska.

Do czasu podjęcia wyżej wymienionych zadań inwestycyjnych wymagających zwiększenia szerokości istniejącego pasa w liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania terenu przeznaczonego pod poszerzenie ciągu komunikacyjnego.

Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu drogowo-ulicznego:

Ust. 2
Ustalenia dla drogi krajowej (K) i dróg powiatowych (P) i gminnych (G).

1. Droga krajowa:

- 1) **40. 1 KD-K/GP** projektowana obwodnica Chynowa w ciągu drogi krajowej nr 50 relacji Grójec-Góra Kalwaria w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), o

ograniczonej dostępności, długości ok. 860,0 m w południowej części sołectwa, eliminująca tranzytowy ruch towarowy (TIR) z terenów zainwestowania technicznymi. Ustala się: przebieg i włączenia innych dróg, zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie; szerokość jezdni 7,0 m; obustronne utwardzone pobocza szerokości 2,0 m; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 30,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi. **Obowiązującym ustaleniem planu jest zewnętrzna linia rozgraniczenia terenu inwestycji, określona graficznie w rysunku planu nr 3 linią przerywaną o grubości kreski ok. 1,5 mm.** Wewnętrzne (teoretyczne) linie rozgraniczenia, określone graficznie linią ciągłą o grubości kreski ok. 1 mm nie stanowią obowiązującego ustalenia planu – wydzielenie z terenu inwestycji drogi krajowej nr 50 pasów drogowych dróg powiatowych i gminnych może nastąpić w wyniku porozumienia zarządców dróg.

2. Drogi powiatowe:

- 1) **40. 2.1 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 160 relacji Chynów-Grobice, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 2540,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m. Dopuszcza się budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej szerokości min. 2,0 m.
- 2) **40. 2.2 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 159 relacji Chynów-Pieczyska, biegnąca równolegle do projektowanej obwodnicy po północnej stronie, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z) na długości ok. 800,0 m, Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m.

3. Drogi gminne:

- 1) **40.3.1 KD-G/L** istniejąca droga gminna relacji Sułkowice-Hipolitów-Wola Pieczyska, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L), długości ok. 350,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m; szerokość jezdni min. 5,0 m.
- 2) **40.3.2KD-G/L L** istniejący ciąg drogowy do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L) na odcinku długości pk. 160 m do budowy nowym śladem w klasie j.w. , na długości ok. 260 m wzdłuż projektowanej obwodnicy. Ustala się dla odcinka istniejącego linie rozgraniczenia w pasie 12 m , dla odcinka projektowanego linie rozgraniczenia w pasie 15 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min. 5,0 m.
- 3) **40.3.3KD-G/L** istniejący ciąg drogowy do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L) do połączeń wewnątrzgminnych, długości ok. 1200,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw

uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min. 5,0 m.

- 4) **40. 3.4 KD-G/L** istniejąca droga lokalna (L) relacji Sułkowice-Kielbaska, długości ok. 670,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 5) **40. 3.5 KD-G/L** projektowana droga lokalna (L) wzdłuż terenów linii kolejowej (po wschodniej stronie), częściowo śladem istniejącej drogi gruntowej, obsługująca tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami 40.3.3-4RM – 40.3.3-5RM, długości ok. 1000,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości min. 10,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min. 5,0 m.
- 6) **40. 3.6 KD-G/L, 40.3.7 KD-G/L** istniejące drogi lokalne (L) do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 40.1.1-2MN - 40.1.1-6MN i 40.1.1-10MN, długości odpowiednio 300,0 m i 210,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 7) **40. 3.8 KD-G/D** projektowana droga dojazdowa (D) do obsługi przyległego terenu, biegnąca wzdłuż projektowanej obwodnicy (po południowej stronie) do drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 40.3.2 KD-G/L, długości ok. 560,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m.
- 8) **40.3.9 KD-G/D** projektowana droga dojazdowa (D) do obsługi przyległego terenu, biegnąca wzdłuż projektowanej obwodnicy (po północnej stronie) do drogi powiatowej nr 34 159 oznaczonej na rysunku planu symbolem 40.2.2 KD-P/Z, długości ok. 300,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m.
- 9) **40.3.10 KD-G/D, 40.3.11 KD-G/D** istniejące ciągi drogowe do obsługi terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 40.3.3-10RM – 40.3.3-13RM, do rozbudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości odpowiednio ok. 200,0 m i 100,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m.
- 10) **40. 3.12 KD-G/D** projektowana droga dojazdowa (D) do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 40.1.1-28MN, długości ok. 270,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m.
- 11) **40. 3.13 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 40.1.1-23MN – 40.1.1-24MN, do rozbudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości odpowiednio ok. 350,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m.
- 12) **40. 3.14 KD-G/D** projektowana droga dojazdowa (D) do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 40.1.1-15MN, biegnąca po wschodniej stronie terenów kolejowych, długości ok. 420,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m.
- 13) **40. 3.15 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 40.1.1-11MN – 40.1.1-15MN i 40.3.3-1RM, do rozbudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości ok. 400,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m;

szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m.

- 14) **40. 3.16 KD-G/D, 40.3.17 KD-G/D, 40.3.18 KD-G/D, 40.3.19 KD-G/D, 40.3.20 KD-G/D** istniejące drogi dojazdowe (D) do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 40.1.1-1MN – 40.1.1-10MN, długości odpowiednio ok. 120,0 m; 110,0 m; 200,0 m; 210,0 m i 140,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 15) **40. 3.21 KD-G/D** istniejąca droga dojazdowa (D) do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 40.1.1-9MN – 40.1.1-10MN, długości ok. 100,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia. Dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.
- 16) **40. 3.22 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 40.3.3-2RM, 40.3.3-4RM i 40.1.1-27MN, do rozbudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości ok. 470,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m. Dopuszcza się budowę jednostronnego chodnika szerokości min. 2,0 m.
- 17) **40.3.23 KD-G/D** planowana droga dojazdowa do obsługi planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami 40.1.1-18MN i 4.1.1-23MN. Postuluje się szerokość w liniach rozgraniczenia min. 8,5 m, szerokość jezdni min. 5,0 m, obustronne chodniki.
- 18) **40.3.24 KD-G/D** planowana droga dojazdowa do obsługi planowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami 40.1.1-19MN i 4.1.1-24MN. Postuluje się szerokość w liniach rozgraniczenia min. 8,5 m, szerokość jezdni min. 5,0 m, obustronne chodniki.
- 19) **40.3.25KD-G/D** planowana droga dojazdowa długości ok. 150 m, łącząca planowane drogi oznaczone symbolami 4.3.23 KD-G/D i 40.3.24 KD-G/D w celu poprawy bezpieczeństwa użytkowników dróg i zespołów obsługiwanej przez nie zabudowy mieszkaniowej. Postuluje się szerokość w liniach rozgraniczenia min. 8,5 m, szerokość jezdni min. 5,0 m, jednostronny chodnik od strony sąsiadującej z zabudową.
- 20) **40. 4.1 KDW** istniejąca droga wewnętrzna do obsługi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 40.2.1-2U – 40.2.1-3U i 40.7.4-1K oraz domów jednorodzinnych na terenie o symbolu 40.1.1-22MN, długości ok. 340,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 21) **40.4.2KDW** istniejąca wewnętrzna droga dojazdowa na terenie obiektu zamkniętego długości ok. 100 m, obsługująca teren oznaczony symbolem 40.1.2-1MW, przewidziana także do obsługi terenu planowanej zabudowy oznaczonej symbolem 40.1.1-20MN. Dopuszcza się przejęcie drogi przez gminę w przypadku zmiany form własności terenu i zabudowy na obsługiwanym terenie.
- 22) **40.4.3KDW** istniejąca wewnętrzna droga dojazdowa o długości ok. 120 m do obsługi terenów zabudowy oznaczonych symbolami 40.1.1-20 MN i 40.1.2-1MW. Dopuszcza się przejęcie drogi przez gminę w przypadku zmiany form własności terenu i zabudowy na obsługiwanym terenie.
- 23) **40.4.4KDW, 40.4.5KDW** istniejące wewnętrzne ciągi drogowe – ul. Polna długości ok. 210 m i ul. Brzozowa długości ok. 300 m - do obsługi terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolami 40.1.1-16MN i 40.1.1-17MN do utrzymania jako ciągi pieszojezdne. Ciągi należy zakończyć placykami manewrowymi do zawracania pojazdów, poszerzenia drogi w postaci wjazdów bramowych na działki postuluje się wykorzystać jako mijanki dla pojazdów.

Należy zapewnić dojazd do istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej przy ciągu 40.4.5KDW w celu umożliwienia konserwacji i wymiany urządzeń.

- 24) **40.4.6 KDW** – istniejąca wewnętrzna droga dojazdowa długości ok. 250 m – ul. Łukowa – do obsługi terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem 40.1.1-17MN oraz sąsiadujących arealów do utrzymania jako ciąg pieszojezdny. Poszerzenia drogi w postaci wjazdów bramowych postuluje się wykorzystać jako mijanki dla pojazdów. W przypadku dokonania wtórnego podziału działki nr 210 oznaczonej symbolem 40.1.1-22MN (planowane 4 działki) postuluje się wydzielić pas terenu pod własny wewnętrzny dojazd do tych działek lub wykorzystać w/w pas na poszerzenie istniejącej drogi - dla polepszenia jej parametrów technicznych.
- 25) **40. 4.7KDW** istniejąca droga wewnętrzna długości ok. 160 m obsługująca tereny mieszkaniowe o symbolach 40.1.1-11MN, 40.1.1-12MN i fragment działki nr geod. 120 na terenie o symbolu 40.1.1-30MN do utrzymania jako ciąg pieszojezdny.
- 26) **40.4.8KDW** istniejąca droga wewnętrzna obsługująca tereny mieszkaniowe oznaczone symbolami 40.1.1-13MN i 40.1.1-14MN do utrzymania jako ciąg pieszojezdny. Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się na 5 m od linii rozgraniczenia drogi.
- 27) **40.4.9KDW** istniejąca na fragmencie o długości ok. 280 m droga wewnętrzna do utrzymania i uzupełnienia jako ciąg pieszojezdny. Planowane połączenie z drogą oznaczoną symbolem 40.4.8KDW o długości ok. 60 m – w celu poprawy warunków bezpieczeństwa użytkowników i mieszkańców obsługiwanego terenu w sytuacjach awaryjnych. Postuluje się linie rozgraniczenia planowanego odcinka o szerokości min. 6,5m. Nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się na 5 m od linii rozgraniczenia drogi. Droga przewidziana jest do obsługi planowanych terenów mieszkaniowych o symbolach 40.1.1-29MN, 40.1.1-30MN, 40.1.1-31MN i 40.1.1-32MN. Wykup terenu i urządzenie drogi nie stanowi zobowiązującego zadania gminy.
- 28) **40.4.10KDW** planowana droga wewnętrzna długości ok. 150 m do obsługi planowanych działek w wyniku wtórnego podziału nieruchomości nr geod. 174/15 i 174/7 w zespole zabudowy oznaczonym symbolem 40.1.1-21MN. Postuluje się linie rozgraniczenia o szerokości min. 6,5 m. Nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na 5 m od linii rozgraniczenia drogi. Rozgałęzienia planowanej drogi w formie dojazdów do działek postuluje się wykorzystać dla poprawy warunków bezpieczeństwa manewrów i obsługi działek w sytuacjach awaryjnych. Wykup terenu i urządzenie drogi nie stanowi zobowiązującego zadania gminy. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 30 m od skrajnej główki szyn kolei oznaczonej symbolem 40.6KK.
- 29) **40. 5.1KG** istniejący dojazd gospodarczy długości ok. 600 m do obsługi arealu – do utrzymania.
- 30) **40.5.2KG** istniejący dojazd gospodarczy długości ok. 90 m do arealu do utrzymania.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia w rysunku planu – zał. Nr 3.
4. Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni dróg (ulic), z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu.
5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczenia dróg (ulic) dopuszcza się realizację:

- 1) elementów infrastruktury pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
 - 2) obiektów i urządzeń technicznych wyłącznie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, jeśli umożliwiają to parametry techniczne dróg (ulic);
 - 3) zieleni niskiej i wysokiej pod warunkiem nieutrudniania realizacji naziemnych i podziemnych elementów drogowych (ulicznych) i infrastrukturalnych.
6. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia, dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg (ulic) oraz realizacji sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
 7. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na wydzielonym pasie wzdłuż dróg powiatowych. Na drogach układu uzupełniającego (gminnych i wewnętrznych) dopuszcza się ruch rowerowy wspólnie z innymi użytkownikami.
 8. Ustala się sukcesywne porządkowanie otoczenia istniejących ciągów drogowych (ulicznych) pod kątem kształtowania ład przestrzennego i estetyki, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych.
 9. Ustala się parkingi samochodowe w obrębie poszczególnych stref funkcjonalnych jako towarzyszące projektowanym obiektom usług, handlu, przemysłu, zabudowy mieszkaniowej. Ilość miejsc postojowych w stosunku do funkcji obiektów, określono w zasadach zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref.

Ust. 3

Ustalenia dla elementów układu kolejowego

1. Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu kolejowego:
 - 40. 6 KK** istniejąca linia kolejowa o znaczeniu państwowym relacji Warszawa-Radom. Utrzymuje się: przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia; istniejące obiekty obsługi komunikacji kolejowej.
2. Lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, lokalizację drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, określają przepisy szczególne²¹.
3. Wszystkie planowane przedsięwzięcia, nie związane z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, wymagające zajętości terenu w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody właściciela terenu.

§ 35

Ustalenia szczególne dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej na obszarze miejscowości Sułkowiec (zał. Nr 3)

²¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Ust. 1

Zaopatrzenie w wodę.

W ramach realizacji niniejszego planu (na okres kierunkowy) , przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie zaopatrzenia w wodę:

- 1) - budowa sieci wodociągowej $\varnothing 110$ w ciągach komunikacyjnych: 40.4.4KDW – 155 m, 40.4.5KDW – 225 m, 40.4.6KDW – 285 m, 40.3.1KDX - 180 m, 40.3.4K/D - G/L – 125 m, 40.3.1KD-G/L – 380 m, 40.3.17KD-G/D – 430 m, 43.3.30KD-G/D - 25m+(60m przez działkę obok), 40.3.14KD-G/D – 370 m, 40.3.13KD-G/D – 270 m, 40.3.26KD-G/D – 350 m – łącznie 2855 m.
- 2) Średniodobowe zapotrzebowanie wody na potrzeby bytowo-gospodarcze w gospodarstwach domowych i na cele hodowli podstawowej na okres kierunkowy szacuje się na ok. 178,94 m³/d.

Ust. 2

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

W ramach realizacji niniejszego planu (na okres kierunkowy) , przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) - budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 0,20$ m w ciągach komunikacyjnych:
40.4.4KDW – 130 m, 40.4.5KDW – 250 m, 40.3.14KD-G/D – 380 m, 40.3.13KD-G/D – 270 m, 40.3.11KD-G/D – 210 m, 40.3.3KD-G/L – 70 m, 40.3.26KD-G/D – 350 m — łącznie 1660 m;
- 2) - budowa rurociągów tłocznych kanalizacji sanitarnej $\varnothing 90$ m w ciągach komunikacyjnych:
40.1.1.16MN - 55m, 40.3.3KD-G/L – 180m, 40.2.1KD-P/Z – 180 m — łącznie 415 m.
- 3) – budowa przepompowni ścieków przy ciągach komunikacyjnych: 40.4.4KDW (ok. 3,9m³/d), 40.3.3KD-G/L (ok. 9,3 m³/d), — łącznie 2 szt.
- 4) – instalacja przydomowych systemów oczyszczania ścieków.
- 5) Średniobową ilość ścieków na okres kierunkowy szacuje się na ok. 134,45 m³/d.
- 6) Zrzut ścieków do funkcjonującej oczyszczalni ścieków w Sułkowicach.
- 7) Ilość ścieków dopływających, w okresie kierunkowym, na oczyszczalnię ścieków w Sułkowicach z sołectw: Sułkowice, Nowe Grobice, Chynów, Wola Chynowska, Jakubowizna szacowana jest na ok. 335 m³/d. Wydajność oczyszczalni w Sułkowicach wynosi 360 m³/d.

Ust. 3

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze miejscowości Sułkowice ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1). Tereny budowlane w północno-zachodniej części wsi (zespoły zabudowy 40.1.1-16MN, 40.1.1-17MN, 40.1.1-20MN, 40.1.1-21MN i 40.1.1-22MN) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Budy Sułkowskie 1” - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- 2). Tereny budowlane w rejonie stacji kolejowej Sułkowiec (zespoły zabudowy o symbolach 40.1.1-11MN + 40.1.1-15MN oraz 40.1.1-29MN + 40.1.1-32MN) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Budy Sułkowskie 2” - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- 3). Tereny budowlane położone w północno-wschodniej części wsi Sułkowiec (zespoły zabudowy oznaczone symbolami 40.1.1-1MN + 40.1.1-10MN i 40.1.1-26MN), będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej na granicy miejscowości Sułkowiec i Nowe Grobice - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- 4). Tereny budowlane położone w środkowej części wsi Sułkowiec (oznaczone symbolami 40.1.1-18MN, 40.1.1-19MN, 40.1.1-23MN, 40.1.1-24MN i 40.1.1-28MN, będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego ze stacji transformatorowej „Sułkowiec” - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.

Ust. 4

Ustalenia ogólne dla systemów infrastruktury technicznej

- 1). Zasady uzbrojenia obszaru miejscowości Sułkowiec przedstawiono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 3.
- 2). Trasy sieci i przyjęte w planie parametry są orientacyjne.
- 3). Realizację systemów infrastruktury technicznej dla miejscowości Sułkowiec należy poprzedzić sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej. Przed przystąpieniem do sporządzenia dokumentacji technicznej systemów infrastruktury zaleca się wykonać koncepcje, w szczególności dla systemów kanalizacji sanitarnej i zasilania w energię elektryczną.

§ 36.

Bilans terenu.

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie (funkcja) terenu	Pow. w ha	%	Ilość działek zabudowanych / i do zabudowania	uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	MN	Zabudowa jednorodzinna	31,00	10,186	166/119	Istn. i planowana
2.	MW	Zabudowa wielorodzinna	3,13	1,028		Istniejąca
x	M	Zabudowa mieszkaniowa	34,13	11,214		x
5.	U	Usługi podstawowe (szkoła)	0,960	0,316		Istniejąca
6.	U	Centrum Szkolenia Policji	16,92	5,559		Istniejący
7.	U	Centrum Szkolenia Policji	25,59	8,409		Planowane
x	U	Usługi	43,47	14,284		x

8.	ZP	Zieleń publiczna	0,25	0,083		Istn. plac zabaw
9.	ZPn	Zieleń niepubliczna	0,48	0,158		Istn. plac zabaw
x	Z	Tereny zielone	0,73	0,241		x
10.	P	Przemysł	6,03	1,981		Głównie planowany
11.	KD/KG	Drogi krajowe	3,80	1,249		Planowana Nr 50
12.	KD/PZ	Drogi powiatowe	7,96	2,615		Istniejące i planow. korekty
13.	KD/G	Drogi gminne	22,69	7,455		j.w.
14.	KDW KG	Inne drogi i ciągi kom.	1,76	0,578		Istniejące
x	KD	Drogi	36,21	11,897		x
15.	KK	Kolej	5,21	1,711		j.w.
16.	K	Obiekty odbioru i oczyszczania ścieków	0,75	0,246	1	Istniejąca
x	Poz. 1-16	Razem tereny zainwestowania	126,53	41,574	7/207	Istniejące i planowane
17.	RM	Zabudowa zagrodowa	39,52	12,985		Głównie istniejąca
18.	R	Tereny rolne	128,34	42,165		Istniejące
19.	ZL	Lasy	5,34	1,754		Istniejące
20.	WS	Wody	4,63	1,521		Istniejące
x	Poz. 18-20	Razem tereny otwarte	138,30	45,441		x
x	Poz. 1-20	SULKOWICE ogółem	304,35	100		x

Rozdział 6.

Chynów (rysunek planu - zał. Nr 3)

§ 37.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w miejscowości Chynów.

Ust. 1		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.1.1-1MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,83
2 działki zabudowane do adaptacji, 5 niezabudowanych, średnia pow. działki ~1180 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Gleby – użytki zielone średnie, mady. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne –obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania), pozostały z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-1MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz garaże oraz budynki gospodarcze i pomocnicze i małe budynki usługowe w odrębnych kubaturach;

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-1MN ustala się następujące działania:

- 1) wykup gruntów w celu uregulowania linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu 7.3.7KD-G/D do szerokości 10 m,
- 2) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 3) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-1MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 8 m od linii rozgraniczenia drogi dojazdowej KD-G/D,
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) przed realizacją zabudowy należy wykonać geotechniczne badania gruntu w celu prawidłowego posadowienia budynków;
 - d) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - e) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m od poziomu terenu,
 - f) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - g) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
 - h) kierunki kalenic wg oznaczenia graficznego w rysunku planu – zał. Nr 3;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy wg rysunku planu,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 + 45^{\circ}$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
- 7) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
- 8) zaleca się zbliżanie budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach

dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;

- 9) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 + 30^{\circ}$,
- 10) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”).
- 11) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %,
- 12) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej działki.
- 13) projekty budowlane obiektów położonych w strefie ekspozycji widokowej na obiekt zabytkowego kościoła podlegają uzgodnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ust. 2		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.1.1-2MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,47
4 działki zabudowane do adaptacji, 2 niezabudowane, średnia pow. działki ~2400 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Gleby – w sąsiedztwie rzeki Czarnej użytki zielone średnie, mady, we fragmencie zachodnim gleby kompleksu żyniego słabego, brunatne wylugowane i kwaśne klasy V. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne –obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania), pozostały z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-2MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.1.1-1MN ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 3 ppkt 1) otrzymuje treść: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 7.3.2KD-G/L.
- 2) W pkt 3 skreśla się ppkt 13)

Ust. 3		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.1.1-3MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,75
6 działek zabudowanych do adaptacji, 1 niezabudowana, średnia pow. działki ~2500 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Gleby – w sąsiedztwie rzeki Czarnej użytki zielone średnie, mady, we fragmencie zachodnim gleby kompleksu żyniego słabego, brunatne wylugowane i kwaśne klasy V. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne –obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o

zróżnicowanym stopniu skonsolidowania), pozostały z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-3MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.1.1-2MN, z tym że do pkt 3 ppkt 1) dodaje się treść: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy nowych kubatur na 8 m od linii rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem 7.3.6KD-G/D .

Ust. 4		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.1.1-4MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,97
1 działka zabudowana do adaptacji, 6 niezabudowanych, średnia pow. działki ~1385 m ²		

Istniejąca parcelacja postulowana do adaptacji i uzupełnienia zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Gleby – w sąsiedztwie rzeki Czarnej użytki zielone średnie, mady, we fragmencie zachodnim gleby kompleksu żyniego słabego, brunatne wyługowane i kwaśne klasy V . Warunki gruntowo-wodne mało korzystne –obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania), pozostały z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-4MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.1.1-2MN, z tym że w pkt 3 ppkt 1) zmienia się treść następująco: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy nowych kubatur na 8 m od linii rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem 7.3.6KD-G/D .

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.1.1-5MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,99
10 planowanych niezabudowanych działek, średnia pow. działki ~990 m ²		

Istniejąca podziały własnościowe postulowane do adaptacji i realizacji zabudowy jednorodzinnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby – kompleksu żyniego słabego, brunatne wyługowane i kwaśne klasy V . Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-5MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.1.1-4MNz tym, że do pkt 3 dodaje się ppkt 13) z treścią, jak niżej:

Ustala się sytuowanie budynków na działkach ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic tych działek, ściany frontowe o kącie 90⁰ w stosunku do ścian bocznych budynków. Dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej na działkach o nr geod. 76 i 77.

Ust. 6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.1.1-6MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,95
10 planowanych niezabudowanych działek, średnia pow. działki ~950 m ²		

Istniejąca podziały własnościowe postulowane do adaptacji i realizacji zabudowy jednorodzinnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – teren rolne. Gleby kompleksu żytniego słabego, brunatne wylugowane i kwaśne klasy V. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne - występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-6MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.1.1-4MN z tym, że do pkt 3 dodaje się ppkt 13) z treścią, jak niżej:

Ustala się sytuowanie budynków na działkach ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic tych działek, ściany frontowe o kącie 90⁰ w stosunku do ścian bocznych budynków. Dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej na działkach nr geod. 63 i 64.

Ust. 7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.1.1-7MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,02
6 planowanych niezabudowanych działek, 1 zabudowana, średnia pow. działki ~1450 m ²		

Istniejąca podziały własnościowe postulowane do adaptacji i realizacji zabudowy jednorodzinnej. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – teren rolne. Gleby kompleksu żytniego słabego, brunatne wylugowane i kwaśne klasy V. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne - występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-7MN ustala się analogiczne funkcje, rodzaj działań oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.1.1-4MN

Ust. 8		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.2.1-1U	Usługi sfery oświaty	1,20
Istniejące obiekty zespołu szkół gminnych		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-1U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (sfery oświaty) z towarzyszącą funkcją sportowo-rekreacyjną i zielenią towarzyszącą.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-1U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-1U ustala się zasady i warunki zagospodarowania polegające na utrzymaniu stanu istniejącego z jego ewentualnym uzupełnieniem dla uzyskania wyższego standardu użytkowego i estetycznego. Ustala się dla nowych kubatur nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 7.3.2KD-G/L na 20 m od krawędzi jezdni.

Ust. 9		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.2.1-2U	Usługi sfery kultury	1,04
istniejące obiekty zespołu kościelnego i plebanii		

Istniejące obiekty: zabytkowy zespół kościelny – kościół p.w. św. Trójcy, dzwonnica i ogrodzenie oraz plebania z towarzyszącym zagospodarowaniem.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-2U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (sfery kultury) z towarzyszącą funkcją mieszkaniową (plebania) wraz z obiektami pomocniczymi oraz zielenią towarzyszącą, dojściami i dojazdami.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-2U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-2U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zespół kościoła parafialnego p.w. św. Trójcy w Chynowie z XIV w., obejmujący kościół, dzwonnice i ogrodzenie, wpisany jest do rejestru zabytków - nr rej. 43/A54 z 10.05.1954 r. oraz 534/A z 01.10.1993 r. W związku z powyższym obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 ust. 4 + 7.
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania na terenie działki plebanii – pod warunkiem wykonania odpowiedniej dokumentacji technicznej i uzyskania pozytywnego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 7.1.1KD-G/Z ustala się w odległości 20 m od krawędzi jezdni – postuluje się wycofanie ewentualnej nowej zabudowy włąb działki (z preferencją południowego krańca) dla utrzymania niezakłóconej ekspozycji widokowej kościoła;

- 3) starodrzew w obrębie i w otoczeniu kościoła i działki plebani podlega ochronie,
- 4) nie dopuszcza się lokalizowania reklam w obrębie obiektu objętego ochroną konserwatorską oraz wzdłuż odcinka ulicy przyległego do obiektu;
- 5) w zagospodarowaniu działki przykościelnej i przy plebani należy uwzględnić zieleni niską (z rezygnacją z zieleni wysokiej mogącej zakłócić walory widokowe kościoła),
- 6) budynek d. czworaków objęty jest systemem gminnej ochrony konserwatorskiej, wszelkie prace budowlane i modernizacyjne podlegają ingerencji konserwatorskiej,
- 7) postuluje się przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej poza obszar ekspozycji widokowej kościoła.

Ust. 10		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.2.1-3U	Usługi sfery ochrony zdrowia	0,37
istniejące obiekty gminnego ośrodka zdrowia		

Istniejący obiekt ośrodka zdrowia z towarzyszącym zagospodarowaniem.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-3U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (sfery ochrony zdrowia) wraz z obiektami pomocniczymi oraz zielenią towarzyszącą, dojazdami i dojazdami.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-3U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.1-2U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania: nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 7.1.1KD-G/Z ustala się w odległości 20 m od krawędzi jezdni.

Ust. 11		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.2.2-1US	Usługi sportowe	0,78
planowany stadion sportowy zespołu szkół gminnych		

Planowany obiekt sportowy dla obsługi zespołu szkół gminnych. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny zabudowy jednorodzinnej. Gleby – w sąsiedztwie rzeki Czarnej użytki zielone średnie, mady, klasy V. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne – obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym

stopniu skonsolidowania), występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.2-1US ustala się funkcję usługową stadionu sportowego dla obsługi zespołu szkół gminnych wraz z towarzyszącymi obiektami obsługi, komunikacją wewnętrzną i parkingami oraz towarzyszącą zielenią a także punktowymi i liniowymi elementami uzbrojenia.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.2-1US ustala się działania polegające na:

- 1) wykonaniu badań geotechnicznych gruntu w celu ustalenia warunków posadowienia obiektów,
- 2) sporządzeniu dokumentacji technicznej (projektu budowlanego) stadionu i uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
- 3) wykupie gruntu,
- 4) realizacji inwestycji,
- 5) utrzymaniu obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.2-1US ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 7.3.2KD-G/L,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy 50 m od brzegu rzeki Czarnej,
- 3) realizację parkingów na terenie działki stadionu, w tym kilku stanowisk dla autokarów,
- 4) realizację ewentualnych obiektów kubaturowych z dbałością o wysoki standard estetyczny i użytkowy.

Ust. 12		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.2.2-2US	Usługi sportowe	0,48
planowane boiska sportowe zespołu szkół gminnych		

W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – teren rolne. Gleby kompleksu żytniego najslabszego, brunatne wylugowane i kwaśne klasy V. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne - występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.2-2US ustala się funkcję usługową boisk sportowych dla obsługi zespołu szkół gminnych wraz z towarzyszącymi obiektami obsługi, komunikacją wewnętrzną oraz towarzyszącą zielenią a także punktowymi i liniowymi elementami uzbrojenia.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.2-2US ustala się działania polegające na:

- 1) wykonaniu badań geotechnicznych gruntu w celu ustalenia warunków posadowienia obiektów,
- 2) sporządzeniu dokumentacji technicznej (projektu budowlanego) zespołu boisk i uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych.
- 3) wykupie gruntu,
- 4) realizacji inwestycji,
- 5) utrzymaniu obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.2.2-2US ustala się:

- 1) ogrodzenie działki zabezpieczające użytkowników obiektu sportowego od sąsiedztwa akwenu na terenie oznaczonym symbolem 7.5.3-1ZP,
- 12) realizację ewentualnych obiektów kubaturowych z dbałością o wysoki standard estetyczny i użytkowy.

Ust. 13		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-1R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	11,69
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-1R ustala się funkcje terenów rolnych z przewagą upraw polowych, z enklawami łąk i pastwisk z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk na zasadach określonych w § 14.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-1R ustala się działania, polegające na utrzymaniu arealów w dobrej kulturze rolnej. Dopuszcza się utrzymanie i wymianę istniejącej zabudowy na działce nr geod. 140/1 po uprzednim uzgodnieniu z odpowiednią Dyrekcją Dróg Publicznych.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-1R nie dopuszcza się:

- 1) dokonywania podziałów na działki budowlane,
- 2) lokalizowania ferm, siedlisk i obiektów kubaturowych.

Ust. 14		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-2R	Tereny rolne upraw polowych	0,80
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-2R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 15		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-3R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	7,74
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-3R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 16		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-4R	Tereny rolne upraw polowych	2,86
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-4R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 17		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-5R	Tereny rolne upraw polowych	6,56
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-5R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 18		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-6R	Tereny rolne upraw polowych	24,08
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-6R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 19		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-7R	Tereny rolne upraw polowych	7,90
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-7R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 20		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-8R	Tereny rolne upraw polowych	0,71
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-8R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 21		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-9R	Tereny rolne upraw polowych	3,72
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-9R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 22		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-10R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	16,65
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-10R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R. z uzupełnieniem treści o następujące ustalenia:
Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV – ustala się bezpieczne odległości od w/w liniowego elementu infrastruktury, jak na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-3U, pkt 3 ppkt 2) lit. b);

Ust. 23		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-11R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	50,06
Areal stanowiący w przewadze własność wspólnoty wiejskiej (działka nr geod 324 o powierzchni ok. 12 ha) oraz osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-11R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R z uzupełnieniem treści o następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie ferm o specjalizacji produkcji roślinnej lub hodowlanej (z wyjątkiem bezściółkowych), stadniny koni - z zastrzeżeniem

- odstąpienia z obiektami kubaturowymi na odległość co najmniej 100 m od brzegów rzeki Czarnej; zasady kształtowania zabudowy określono w § 14 ust. 5;
- 2) na gruncie stanowiącym własność wspólnoty wiejskiej dopuszcza się zlokalizowanie obiektu sportowego np. pola golfowego, hipodromu, toru motocrossowego lub innego wielkoprzestrzennego obiektu imprez masowych pod warunkiem stworzenia odpowiednich stref izolacyjnych od zabudowy mieszkaniowej w obrębie obiektu; obowiązuje minimalna odległość lokalizowania obiektów kubaturowych 100 m od brzegów rzeki Czarnej; powierzchnia stanowiąca własność wspólnoty wynosi ok. 31 ha (łącznie działki nr geod. 324 i 325 tj. także terenem w obrębie obszaru oznaczonego symbolem 7.3.1-12R)
 - 3) lokalizacja obiektów kubaturowych i budowli na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-11R winna być poprzedzona wykonaniem badań gruntu w celu określenia warunków ich posadowienia;
 - 4) doprowadzenie dróg obsługujących obiekty wymienione w pkt 1) i 2) oraz realizacja uzbrojenia nie stanowią zobowiązujących zadań Gminy;
 - 5) przez teren przebiegają: gazociąg wysokiego ciśnienia i napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV – ustala się bezpieczne odległości od w/w liniowych elementów infrastruktury, jak na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-3U, pkt 3 ppkt 2) lit. a) i b);
 - 6) występujące zadrzewienia śródpolne i przywodne podlegają ochronie.

Ust. 24		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-12R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	16,19
Areal stanowiący własność wspólnoty wiejskiej (działka nr geod. 325)		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-12R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-11R.

Ust. 25		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-13R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,87
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-1R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R

Ust. 26		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-14R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	3,87
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-14R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R z uzupełnieniem treści o następujące ustalenia:

- 1) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV– ustala się bezpieczne odległości od w/w liniowego elementu infrastruktury, jak na terenie oznaczonym symbolem 40.2.1-3U, pkt 3 ppkt 2) lit. b);
- 2) południowy fragment terenu znajduje się w sąsiedztwie cmentarza,
- 3) w południowym fragmencie terenu znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 3) nr 20 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 4) lit. b).

Ust. 27		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-15R	Tereny rolne upraw polowych	0,61
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-15R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R z uzupełnieniem treści o następujące ustalenia:

- 1) Teren położony jest w strefie ekspozycji zabytkowego drewnianego kościoła p.w. św. Trójcy z XIV w. Obowiązuje zakaz zabudowy i zadrzewiania (w tym także dokonywania nasadzeń sadowniczych);
- 2) Postuluje się przeniesienie istniejącej stacji transformatorowej poza teren ekspozycji obiektu zabytkowego kościoła.

Ust. 28		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-16R	Tereny rolne upraw polowych	0,03
Areal stanowiący własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-16R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R.

Ust. 29		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.1-17R	Tereny rolne upraw polowych	0,41
Areal stanowiący własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-16R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.3.1-1R z tym, że dopuszcza się wymianę i uzupełnienie zabudowy w obrębie istniejących siedlisk na zasadach określonych w § 14 ust. 5.

Ust. 30		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.3-1RM	zabudowa zagrodowa	1,98
Istniejący ciąg zabudowy (6 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Chynów – do utrzymania i uzupełnienia.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-1RM ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą (preferowaną) jest mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej (wraz z zabudową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego),
- 2) uzupełniającymi dopuszczalnymi) funkcjami są:
 - a) zabudowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi w odrębnych kubaturach w przypadku wystarczającej szerokości frontu działki,,
 - b) nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych i wolnostojące w strefie określonej w pkt 3 ppkt 4),
 - c) zabudowa gospodarcza i pomocnicza związana z funkcjami wymienionymi wyżej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.3-1RM ustala się następujące działania:

- 1) porządkowanie i wymianę zabudowy pod kątem likwidacji substandardów technicznych, użytkowych i estetycznych,
- 2) modernizację, wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie funkcji i zasad określonych planem,
- 3) realizację zabudowy na terenach niezainwestowanych,
- 4) realizację liniowych i punktowych elementów uzbrojenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.1.1-1RM ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy 25 m od krawędzi od krawędzi jezdni dróg powiatowych o symbolu KD-P/Z;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m od krawędzi jezdni dróg gminnych lokalnych o symbolu KD-G/L, dojazdowych symbolu KD-G/D – 15 m od krawędzi jezdni i 8 m od linii rozgraniczenia dróg dojazdowych o nieustalonej krawędzi jezdni oraz sięgaczy,
- 3) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt 1 ppkt 2) lit. a) – pas terenu o miąższości do 30 m od linii rozgraniczającej obsługującej drogi,
- 4) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt 1 ppkt. 2) lit. b) i c) na zapleczu strefy wymienionej wyżej w ppkt. 3),
- 5) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - d) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - e) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
 - f) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;

- g) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
 - h) ustala się kierunki kalenic wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 3,
 - i) ustala się sytuowanie elewacji frontowej budynków mieszkalnych równoległe do linii rozgraniczenia dróg, przy których są sytuowane – na działkach narożnych do drogi (ulicy) wyższej kategorii funkcjonalnej;
- 4) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
- a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonym kierunku kalenicy wg ustaleń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 2,
 - b) połączenie dachu równoramienne, bez uskołu w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 + 45^{\circ}$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 6) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 7) ustala się następujące formy architektury budynków inwentarskich, gospodarczych i pomocniczych:
- a) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
 - b) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
 - c) zaleca się zbliżanie budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
 - d) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 + 30^{\circ}$,
 - e) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
 - f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki w zabudowie jednorodzinnej powinien wynosić co najmniej 40%, w zabudowie zagrodowej co najmniej 20 %,
 - g) powierzchnia zabudowana i o nawierzchniach utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni działki, w zabudowie zagrodowej – 50 % powierzchni całkowitej;
 - h) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie zabudowy niemieszkania (wewnątrz działki),
- 8) Projekty budowlane obiektów położonych w strefie ekspozycji widokowej na obiekt zabytkowego kościoła podlegają uzgodnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ust. 31		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.3-2RM	zabudowa zagrodowa	1,48
Istniejący ciąg zabudowy (6 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Chynów – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.3-2RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 7.33-1RM.

Ust. 32		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.3-3RM	zabudowa zagrodowa	3,92
Istniejący ciąg zabudowy (8 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Chynów – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.3-3RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 7.33-1RM.

st. 33		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.3-4RM	zabudowa zagrodowa	2,76
Istniejące ciągi zabudowy (11 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Chynów (7.1.1.KD-G/Z), i dróg dojazdowych (7.3.9KD-G/D i 7.3.10KD-G/D) do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.3-4RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 7.33-1RM.

Ust. 34		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.3-5RM	zabudowa zagrodowa	3,78
Istniejące ciągi zabudowy (14 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Chynów (7.1.1.KD-G/Z), drogi powiatowej (7.2.3KD-P/Z) i drogi dojazdowej (7.3.9KD-G/D) do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.3-5RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 7.33-1RM. Na w/w terenie znajduje się dom (po nr 54) objęty gminnym

systemem ochrony konserwatorskiej. Wszelkie prace budowlane i modernizacyjne podlegają ingerencji konserwatorskiej.

Ust. 35		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.3-6RM	zabudowa zagrodowa	6,07
Istniejące ciągi zabudowy (6 siedlisk w tym wielkotowarowe) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Chynów (7.1.1.KD-G/Z), drogi powiatowej (7.2.3KD-P/Z) i drogi dojazdowej (7.3.9KD-G/D) do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.3-6RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 7.33-1RM.

Ust. 36		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.3.3-7RM	zabudowa zagrodowa	3,65
Istniejące ciągi zabudowy (9 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi powiatowej (7.2.3KD-P/Z) i drogi dojazdowej (7.3.9KD-G/D) do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.3-7RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 7.33-1RM.

Ust. 37		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.4.1-1P	przemysł	0,50
Istniejący zakład produkcji palet do utrzymania		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.4.1-1P ustala się następujące funkcje:

- 1) funkcją dominującą jest przemysł,
- 2) funkcjami uzupełniającymi (dopuszczalnymi) są:
 - a) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - b) towarzysząca infrastruktura techniczna,
 - c) towarzysząca zieleni urządzona i osłonowa,
 - d) towarzyszące usługi.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.4.1-1P ustala się następujące działania:

- 1) utrzymanie istniejących funkcji,

- 2) utrzymanie obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 3) ewentualne uzupełnienie programu o nowe obiekty i urządzenia,
- 4) poprawa estetyki obiektów.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.4.1-1P ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) w przypadku rozbudowy zakładu zaleca się nawiązać formy architektury i wystroju do istniejących reprezentatywnych cech istniejącej zabudowy przemysłowej,
- 2) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych oraz dowolną kolorystykę elewacji i dachów (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów) z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych,
- 3) w zagospodarowaniu terenu zapewnić odpowiednie, wynikające z przepisów warunki bezpieczeństwa i ewakuacji.

Ust. 38		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-1ZL	Teren leśny	0,20
Leśna enklawa śródpolna		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-1ZL ustala się utrzymanie funkcji leśnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.1-1ZL ustala się działania polegające na utrzymaniu leśnej enklawy śródpolnej w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.1-1ZL ustala się zasady i warunki zagospodarowania, polegające na ochronie drzewostanu przed wylesieniem i przetrzebieniem. Nie dopuszcza się zmiany formy użytkowania lasu na cele nieleśne. Nie dopuszcza się podziału lasu.

Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

Ust. 39		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-2ZL	Teren leśny	0,34
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-2ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.5.2-1ZL.

Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV.

Ust. 40		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-3ZL	Teren leśny	0,25
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-3ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.5.2-1ZL.

Ust. 41		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-4ZL	Teren leśny	0,98
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-4ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.5.2-1ZL.

Ust. 42		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-5ZL	Teren leśny	0,45
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-5ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.5.2-1ZL.

Ust. 43		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-6ZL	Teren leśny	0,63
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-6ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.5.2-1ZL.

Ust. 44		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-7ZL	Teren leśny	0,63
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-7ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 7.5.2-1ZL.

Przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV.

Las znajduje się w sąsiedztwie cmentarza.

Ust. 45		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.2-8ZL	Teren do zalesienia	0,37
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.2-8ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Chynów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 46		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.3-1ZPn	Teren zieleni nieurządzonej	0,35
Teren zieleni nieurządzonej niepublicznej z akwenem (pow. 0,21 ha)		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.3-1ZP utrzymuje się funkcję zieleni nieurządzonej z akwenem.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.3-1ZP ustala się działania, polegające na utrzymaniu zagospodarowania w stanie uporządkowanym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Ustala się potrzebę zabezpieczenia akwenu przed penetracją użytkowników planowanych boisk szkolnych (ze względów bezpieczeństwa).

Ust. 47		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.5-1ZC	Istniejący cmentarz	1,18+1,00
Cmentarz rzymsko-katolicki planowany do powiększenia		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.5-1ZC utrzymuje się obecną funkcję cmentarza grzebalnego. Cmentarz objęty jest ochroną konserwatorską. Planowane jest powiększenie powierzchni cmentarza w kierunku północno-zachodnim. Przez teren przewidziany na powiększenie cmentarza przebiegają linie elektroenergetyczne

średniego napięcia, co należy uwzględnić w planowaniu zagospodarowania obiektu, z zapewnieniem warunków bezpieczeństwa.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.5-1ZC ustala się działania, polegające na:

- 1) utrzymaniu obiektu w dobrym stanie użytkowym i ochronie wartości zabytkowych i estetycznych,
- 2) powiększeniu cmentarza – pod warunkiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.5.5-1ZC dopuszcza się uzupełnienie wyposażenia cmentarza w zakresie związanym z utwardzeniem dróg i ścieżek, dokonywanie remontów i uzupełnień ogrodzenia i bram, uzupełnienie zieleni ozdobnej. Wszelkie prace tego typu oraz projekt powiększenia cmentarza na terenie oznaczonym symbolem 7.5.5-1ZC winny być poprzedzone sporządzeniem odpowiedniej dokumentacji technicznej i uzyskaniem pozytywnego jej uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obowiązują ustalenia sformułowane w § 20 pkt 5 ÷ 9). W strefie o promieniu 50 m od granic cmentarza nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, kolidującej z funkcją cmentarza²².

Ust. 48		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.8-1WS	Rzeka Czarna	0,92
Element systemu przyrodniczego – korytarz ekologiczny		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 7.5.8-1WS – rzeka Czarna - pełni funkcję hydrologiczną, ekologiczną i wentylacyjną obszaru gminy Chynów – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 7.5.8-1WS należy utrzymywać w drożności i w odpowiedniej klasie czystości.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieków o symbolu 7.5.8-1 w celu umożliwienia prac konserwatorskich oraz w sytuacjach kryzysowych. Nie dopuszcza się do wygradzania cieków – minimalna odległość ogrodzeń od brzegu rzeki wynosi 1,5 m. Przeprawy drogowe winny być prowadzone na estakadach celu umożliwienia wymiany genetycznej i penetracji flory i fauny.

²² Patrz przypis 16 str. 69

Ust. 49		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.8-2WS	Lewobrzeżne rowy melioracyjne z ujściem do rzeki Czarnej	1,25
Element systemu melioracyjnego miejscowości Chynów		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Tereny o symbolu 7.5.8-2WS pełnią funkcję hydrologiczną cieków melioracyjnych wsi.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 7.5.8-2WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieku o symbolu 7.5.8-2WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 50		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.8-3WS	Prawobrzeżne rowy melioracyjne z ujściem do rzeki Czarnej	0,09
Element systemu melioracyjnego miejscowości Chynów		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Tereny o symbolu 7.5.8-3WS pełnią funkcję hydrologiczną cieków melioracyjnych wsi Sułkowice – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 7.5.8-3WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieku o symbolu 7.5.8-3WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 51		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.5.8-4WS	Lewobrzeżne rowy melioracyjne bez ujścia do rzeki Czarnej	1,56
Element systemu melioracyjnego miejscowości Chynów		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Tereny o symbolu 7.5.8-4WS pełnią funkcję hydrologiczną cieków melioracyjnych wsi Sułkowice – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 7.5.8-4WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieków o symbolu 7.5.8-4WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 52		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.6.4-1KP	Istniejący plac przed kościołem	0,05
Planowany podjazd i parking		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.6.4-1KP utrzymuje się funkcję przestrzeni publicznej z podjazdem i parkingiem przed kościołem. Funkcją uzupełniającą jest zieleń towarzysząca niska.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.6.4-1KP ustala się następujące działania:

- 7) opracowanie dokumentacji zagospodarowania placu – parkingu,
- 8) urządzenie placu – skweru wg zatwierdzonej i uzgodnionej pozytywnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków dokumentacji określonej w ppkt 1),
- 9) utrzymywanie placu – parkingu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.6.4-1KP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) plac położony jest w obrębie strefy ingerencji konserwatorskiej – na przedpolu zabytkowego zespołu kościelnego, w związku z czym obowiązują ustalenia sformułowane w § 20, pkt 6 + 8,
- 2) w zagospodarowaniu placu – skweru należy zachować i wyeksponować istotne punkty i rozwinięcia widokowe na obiekt zabytkowego kościoła,
- 3) w kompozycji zieleni uwzględnić zasadę przestronności – nie dokonywać zwartych nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów, w szczególności w części centralnej placu i w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu kościelnego,
- 4) parkingi zaleca się realizować w formie nawierzchni ażurowych, obsianych trawą,
- 5) elementy małej architektury winny cechować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi i harmonizować z architekturą zabytkowego kościoła,

- 6) ewentualne ciągi uzbrojenia prowadzić w pasach przydrożnych, nie powodując zagrożenia potrzeby wycinania zieleni z powodu uszkodzenia tych ciągów przez korzenie roślin,
- 7) obowiązuje zakaz lokalizowania reklam na odcinku drogi o symbolu 7.1.1KD-G/Z, przylegającym do placu.

Ust. 53		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
7.6.4-2KP	Parking ogólnodostępny	0,57
Planowany parking w sąsiedztwie zespołu handlowo-usługowego i cmentarza		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.6.4-2KP ustala się funkcję przestrzeni publicznej wielofunkcyjnej z parkingiem ogólnodostępnym. Dopuszczalnymi funkcjami są towarzyszące elementy infrastruktury technicznej i zieleni oraz sezonowe miejsca lokalizacji przenośnych obiektów handlowych (1 listopada).

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.6.4-2KP ustala się następujące działania:

- 1) opracowanie dokumentacji technicznej przestrzeni publicznej z parkingiem i z dojazdami,
- 2) uzyskanie stosownej decyzji administracyjnej na budowę,
- 3) uregulowanie stanu prawnego działki (własność Gminy),
- 4) realizacja zagospodarowania obiektu,
- 5) utrzymywanie obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.6.4-2KP ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) parkingi zaleca się realizować w formie nawierzchni ażurowych, obsianych trawą,
- 2) przewidzieć stanowiska parkingowe dla autokarów,
- 3) elementy małej architektury winny cechować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi,
- 4) zieleni lokalizować w sposób umożliwiający jej trwałe utrzymanie i użytkowanie wypoczynkowe.
- 5) w południowym fragmencie terenu znajduje się stanowisko archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 3) nr 3 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 4) lit. a) – postuluje się wyodrębnić miejsce (cmentarzysko grobów kloszowych z okresu lateńskiego) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznej. Dokumentację techniczną przestrzeni publicznej w obrębie terenu o symbolu 7.6.4-2KP należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 38.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w miejscowości Chynów (zał. Nr 3)

Ust. 1

Ustalenia dla całego obszaru miejscowości Chynów

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.

1. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (istniejąca droga krajowa nr 50 i drogi powiatowe nr 34 160, nr 34 159 i nr 34186) poprzez ulice lokalne i dojazdowe, istniejące lub projektowane, jak na rysunku planu, na zasadach określonych aktualnymi przepisami szczególnymi.
2. Ustala się kategorię dróg gminnych dla ciągów oznaczonych w planie symbolami od 7.3.2 KD-G/L do 7.3.11 KD-G/D.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie terenów poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie ciągów drogowych (ulicznych) w zależności od postępującego zainwestowania.
4. Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) wymienionych w ust. 2. ustala się remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkownika i ochrony środowiska.

Do czasu podjęcia wyżej wymienionych zadań inwestycyjnych wymagających zwiększenia szerokości istniejącego pasa w liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania terenu przeznaczonego pod poszerzenie ciągu komunikacyjnego.

Ust. 2

Ustalenia dla drogi krajowej (K) oraz dróg powiatowych (P) i gminnych (G).

Na obszarze objętym planem ustala się elementy układu drogowo-ulicznego:

1. Droga krajowa:

- 7.1. **KD-K/GP** projektowana obwodnica Chynowa w ciągu drogi krajowej nr 50 relacji Grójec-Góra Kalwaria w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), o ograniczonej dostępności, długości ok. 620,0 m w północnej części sołectwa, eliminująca tranzytowy ruch towarowy (TIR) z terenów zainwestowania. Ustala się: przebieg i włączenia innych dróg, zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie; szerokość jezdni 7,0 m; obustronne utwardzone pobocza szerokości 2,0 m; linie

rozgraniczenia w pasie szerokości 30,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi. **Obowiązującym ustaleniem planu jest zewnętrzna linia rozgraniczenia terenu inwestycji, określona graficznie w rysunku planu nr 3 linią przerywaną o grubości kreski ok. 1,5 mm.** Wewnętrzne (teoretyczne) linie rozgraniczenia, określone graficznie linią ciągłą o grubości kreski ok. 1 mm nie stanowią obowiązującego ustalenia planu – wydzielenie z terenu inwestycji drogi krajowej nr 50 pasów drogowych dróg powiatowych i gminnych może nastąpić w wyniku porozumienia zarządców dróg.

2. Drogi powiatowe:

- 1) **7.2.1 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 160 relacji Chynów-Grobice ,do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 300,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m. Dopuszcza się budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej szerokości min. 2,0 m.
- 2) **7.2.2 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 159 relacji Chynów-Pieczyska, biegnąca równolegle do projektowanej obwodnicy po północnej stronie, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z) na długości ok. 140,0 m, budowy nowym śladem w klasie j.w. na długości ok. 260,0 m (w rejonie projektowanego węzła obwodnicy) do włączenia do drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.2.1 KD-P/Z. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m.
- 3) **7.2.3 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 186 relacji Chynów-Rososzka ,do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 500,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m. Dopuszcza się budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. Drogi gminne:

- 1) **7.1.1 KD-G/Z** istniejący przebieg drogi krajowej nr 50 relacji Grójec-Góra Kalwaria. Po zrealizowaniu obwodnicy przejmie funkcję drogi gminnej. Ustala się docelowo klasę zbiorczą (Z). Utrzymuje się parametry techniczne i przebieg drogi w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 2) **7.3.1 KD-G/L** istniejąca droga gminna relacji Chynów-Wola Chynowska, do przebudowy w klasie drogi lokalnej, długości ok.60,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia.
- 3) **7.3.2 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy, do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.1.1-2MN – 7.1.1-3MN, 7.3.3-2RM, 7.3.3-8RM – 7.3.3-9RM, 7.2.1-1U, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L), długości ok. 850,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości min.12,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m. Dopuszcza się budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 4) **7.3.3 KD-G/L** projektowana droga lokalna (L) wzdłuż obwodnicy (po południowej stronie), długości ok. 400,0 m. Ustala się: przebieg jak na rysunku planu; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min. 5,0 m.
 - 5) **7.3.4 KD-G/D, 7.3.5 KD-G/D** projektowane drogi dojazdowe (D) do obsługi przyległego terenu, biegnące wzdłuż projektowanej obwodnicy, długości odpowiednio ok. 50,0 m i 100,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m.
 - 6) **7.3.6 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.1.1-3MN – 7.1.1-6MN, do rozbudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości ok. 450,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m.
 - 7) **7.3.7 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenu zabudowy mieszkaniowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.1.1-8MN, długości ok. 140,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia. Dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.
 - 8) **7.3.8 KD-G/D** istniejący dojazd do cmentarza, długości ok. 280,0 m. Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia. Dopuszcza się realizację chodnika i miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczenia drogi.
 - 9) **7.2.9 KD-G/D, 7.3.10 KD-G/D, 7.3.11 KD-G/D** istniejące ciągi drogowe do obsługi terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.3.3-3RM – 7.3.3-5RM i 7.3.3-7RM, do rozbudowy w klasie dróg dojazdowych (D), długości odpowiednio 300,0 m; 170,0 m i 200,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni 5,0 m.
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu.
 4. Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni dróg (ulic), z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu.
 4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczenia dróg (ulic) dopuszcza się realizację:
 - 1) elementów infrastruktury pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
 - 2) obiektów i urządzeń technicznych wyłącznie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, jeśli umożliwiają to parametry techniczne dróg (ulic);
 - 3) zieleni niskiej i wysokiej pod warunkiem nieutrudniania realizacji naziemnych i podziemnych elementów drogowych (ulicznych) i infrastrukturalnych.
 6. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia, dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg (ulic) oraz realizacji sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
 7. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na wydzielonym pasie wzdłuż dróg powiatowych. Na drogach układu uzupełniającego (gminnych i wewnętrznych) dopuszcza się ruch rowerowy wspólnie z innymi użytkownikami.
 8. Ustala się sukcesywne porządkowanie otoczenia istniejących ciągów drogowych (ulicznych) pod kątem kształtowania ładu przestrzennego i estetyki, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych.
 9. Ustala się parkingi samochodowe w obrębie poszczególnych stref funkcjonalnych jako towarzyszące projektowanym obiektom usług, handlu, przemysłu, zabudowy mieszkaniowej. Ilość miejsc postojowych w stosunku do funkcji obiektów, określono w zasadach zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref.

Ust. 3

Ustalenia dla elementów układu kolejowego

1. Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu kolejowego:
40. 6 KK istniejąca linia kolejowa o znaczeniu państwowym relacji Warszawa-Radom. Utrzymuje się: przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia; istniejące obiekty obsługi komunikacji kolejowej.
2. Lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, lokalizację drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, określają przepisy szczególne²³.
3. Wszystkie planowane przedsięwzięcia, nie związane z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, wymagające zajętości terenu w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody właściciela terenu.

§ 39

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej na obszarze miejscowości Chynów (zał. Nr 3)

Ust. 1

Zaopatrzenie w wodę.

W ramach realizacji niniejszego planu (na okres kierunkowy), przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie zaopatrzenia w wodę:

- 1) budowa sieci wodociągowej \varnothing 110 w ciągach komunikacyjnych: 7.3.6KD-G/D – 210 m, 7.3.11KD-G/D – 220 m, — łącznie 430 m.
- 2) remonty bieżące i modernizacja funkcjonującej sieci wodociągowej.
- 3) Średniodobowe zapotrzebowanie wody na potrzeby bytowo-gospodarcze w gospodarstwach domowych i na cele hodowli podstawowej na okres kierunkowy szacuje się na ok. 87,50 m³/d.

Ust. 2

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

W ramach realizacji niniejszego planu (na okres kierunkowy), przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:

²³ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

- 1) - budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 0,20\text{m}$ w ciągach komunikacyjnych: 7.3.6KD-G/D – 380 m, 7.3.2KD-G/D – 370 m, 7.3.2KD-G/L – 320 m, 7.3.7KD-G/D – 110 m, 7.3.11KD-G/D – 220 m, 7.1.1KD-G/Z – 850 m, 7.3.1KD-G/L – 60 m, 7.3.9KD-G/D 270 m, 7.3.10KD-G/D-150 m, 7.3.11KX – 200 m, 7.2.3KD-P/Z – 230 m, — łącznie 3160 m.
- 2) - budowa rurociągów tłocznych ścieków: $\varnothing 110$ w ciągu komunikacyjnym 7.3.2KD-G/L- 250 m, $\varnothing 160$ w ciągach komunikacyjnych: 7.1.1KD-G/Z – 450 m, 7.2.1KD-G/Z – 530 m, — łącznie 1230 m,
- 3) - budowa przepompowni ścieków przy ciągach komunikacyjnych: 7.3.6KD-G/D (ok.4,4 m³/d), 7.3.2 KD-G/D- (ok.4,7m³/d), 7.3.2KD-G/L(ok.18,9m³/d), 7.1.1KD-G/Z (ok.153 m³/d), 7.1.1KD-G/Z (ok.159 m³/d), — łącznie 5szt.
- 4) Średniodobową ilość ścieków na okres kierunkowy szacuje się na ok.56,8 m³/d.
- 5) Zrzut ścieków do funkcjonującej oczyszczalni ścieków Sułkowicach.

Ust. 3

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze miejscowości Chynów ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1). Tereny budowlane w północno-zachodniej części wsi (zespoły zabudowy 7.1.1-1MN + 7.1.1-7MN) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej w sąsiedztwie kościoła - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.

Ust. 4

Ustalenia ogólne dla systemów infrastruktury technicznej

- 1). Zasady uzbrojenia obszaru miejscowości Chynów przedstawiono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 3.
- 2). Trasy sieci i przyjęte w planie parametry są orientacyjne.

§ 40.

Bilans terenu.

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie (funkcja) terenu	Pow. w ha	%	Ilość działek istn./ i do zabudowania	uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	MN	Zabudowa jednorodzinna	9,18	4,075	10/37	Planowana
2.	U	Usługi	1,40	0,622		Istniejące
3.	US	Tereny sportu	1,26	0,559		Planowane
x	U	Usługi	2,66	1,181		x
4.	ZPn	Zieleń nieurzędzona z akwenem	0,35	0,155		Istniejąca

5..	Zc	Cmentarz	2,18	0,968	Istniejący do powiększenia
x	Z	Tereny zielone	2,53	1,123	x
6..	P	Przemysł	0,50	0,222	Istniejący
7.	KP	Parkingi	0,62	0,275	Istn. i planowane
8.	KD/KG	Drogi krajowe	4,51	2,002	Planowana Nr 50
9.	KD/PZ	Drogi powiatowe	2,61	1,160	Istniejące
10.	KD/GZ	„Stara” doga nr 50	2,40	1,065	Istniejąca
11.	KD/G	Drogi gminne	11,06	4,910	Głównie istniejące
12.	KDW KG KX	Inne drogi i ciągi kom.	0,72	0,320	Istniejące
x	KD	Drogi	21,30	9,457	x
13.	KK	Kolej	2,40	1,065	Istniejąca
x	Poz. 1+13	Razem tereny zainwestowania	39,19	17,398	x
14.	RM	Zabudowa zagrodowa	23,64	10,495	Głównie istniejąca
15.	R	Tereny rolne	154,75	68,702	Istniejące
16.	ZL	Lasy	3,85	1,709	Istniejące
17.	WS	Wody	3,82	1,696	Istniejące
x	Poz. 15-17	Razem tereny otwarte	162,42	72,107	Istniejące
x	Poz. 1-17	CHYNÓW ogółem	225,25	100	x

Rozdział 7.

Nowe Grobice (rysunek planu - zał. Nr 3)

§ 41.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectw: Budy Sułkowskie, Grabina, Nowe Grobice i Wola Pieczyska w gminie Chynów (zmiana), uchwalonym uchwałą nr XXX/225/02 Rady Gminy w Chynowie z dnia 08 lipca 2002 r. (Dz. U. W.M. Nr 207, poz. 5148 z dnia 05 sierpnia 2002 r.) dokonuje się na fragmencie obszaru miejscowości Nowe Grobice zmian, określonych w ustaleniach szczegółowych, sformułowanych w § 32.

§ 42.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w miejscowości Nowe Grobice (fragment obszaru)

Ust. 1		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.32-RP	Tereny rolne z rozproszonymi siedliskami	13,32
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Tereny rolne z enklawami upraw sadowniczych i użytków zielonych, z rozproszonymi siedliskami, położone przy drodze krajowej Nr 50 relacji Grójec – Chynów – Góra Kalwaria. Występują w przewadze grunty o dobrej przydatności rolniczej. Środkiem

arealu przepływa ciek melioracyjny, obok którego przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV o kierunku wschód – zachód ; wzdłuż drogi Nr 50, przebiega gazociąg średniego ciśnienia.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.32-RP ustala się:

- 1) funkcją dominującą pozostają uprawy rolne w tym sadownicze i użytki zielone,
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe, związane z obsługą rolnictwa,
- 3) dopuszcza się inne funkcje usługowe, pod warunkiem określonym poniżej w pkt 3 ppkt 4).

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.32-RP ustala się:

- 1) utrzymuje się dotychczasowe ustalenia obowiązującego planu z uzupełnieniem o treść, jak niżej:
- 2) dopuszcza się realizację obiektów usługowych na warunkach sformułowanych powyżej w pkt 1 ppkt 2) i 3) oraz poniżej w pkt 3 a w szczególności w ppkt 4) i 8).

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.32-RP ustala się:

- 1) dopuszcza się wymianę i uzupełnianie zabudowy w obrębie istniejących siedlisk,
- 2) dopuszcza się realizację nowych siedlisk (rozproszonej zabudowy zagrodowej), w szczególności związanych z gospodarką sadowniczą,
- 3) dopuszcza się realizację usług i obiektów z zakresu obsługi rolnictwa,
- 4) dopuszcza się realizację innych usług pod warunkiem uzyskania jednostkowej zgody właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze,
- 5) dopuszcza się adaptację opuszczonej zabudowy zagrodowej dla funkcji letniskowych lub nieuciążliwych usługowych,
- 6) dopuszcza się realizację liniowych i punktowych elementów infrastruktury technicznej,
- 7) dopuszcza się zjazdy z drogi krajowej nr 50 na posesje zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie;
- 8) zmiana funkcji zjazdu wymaga zgody Zarządcy drogi nr 50,
- 9) ewentualne wybudowanie nowego zjazdu wymaga zgody Zarządcy drogi nr 50,
- 10) ustala się linię zabudowy na co najmniej 30 m od krawędzi jezdni drogi Nr 50,
- 11) zakłada się kształtowanie form nowej zabudowy na zasadach określonych poniżej:
- 12) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),

- b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie $0,90 \div 1,20$ m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie $0,15 \div 0,30$ m od poziomu terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $6,50 \div 7,50$ m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie $10,00 \div 12,50$ m od poziomu terenu;
 - g) ustala się sytuowanie elewacji frontowej i kalenicy dachu budynków mieszkalnych równoległe do linii rozgraniczenia dróg, przy których są sytuowane – na działkach narożnych do drogi wyższej kategorii funkcjonalnej (tj. drogi Nr 50);
- 13) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
- a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonym kierunku kalenicy wg ustaleń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 3,
 - b) połączenie dachu równoramienne, bez uskoków w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \div 45^\circ$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
 - c) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
 - d) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 14) ustala się maksymalny gabaryt budynków usługowych powszechnego użytkowania, lokalizowanych w pasie przy drodze Nr 50 na $4,5$ m do gzymsu wieńczącego z rzedną posadowienia parteru na poziomie $0,15 \div 0,30$ m, dachem o formach i nachyleniu połączenia – jak dla zabudowy mieszkaniowej; zabudowę usługową związaną z określonymi wymaganiami technicznymi i technologicznymi postuluje się lokalizować w głębi działek - dopuszcza się gabaryty i formy wynikające z potrzeb technicznych i technologicznych z dbałością o estetyczny wygląd obiektów.
- 15) ustala się następujące formy architektury budynków inwentarskich, gospodarczych i pomocniczych:
- a) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na $5,0$ m nad poziomem terenu,
 - b) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub cztero – i wielospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
 - c) zaleca się zbliżanie budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
 - d) ustala się kąt pochylenia połączenia dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 \div 30^\circ$,
 - e) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 16) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki zagrodowej (siedliska – z wyłączeniem arealów uprawnego) powinien wynosić co najmniej 20% ,

- 17) powierzchnia zabudowana i o nawierzchniach utwardzonych w zabudowie zagrodowej nie powinna przekraczać 50 % całkowitej powierzchni działki (siedliska – z wyłączeniem arealu uprawnego)

3. Obowiązujące zakazy:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.32-RP zakazuje się:

- 1) dokonywania podziałów na działki budowlane,
- 2) lokalizowania ferm i obiektów uciążliwych dla otoczenia.

Ust. 2		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.35-RP	Tereny rolne z rozproszonymi siedliskami	7,73
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Tereny rolne z enklawami upraw sadowniczych i użytków zielonych, z rozproszonymi siedliskami, położone przy drodze krajowej Nr 50 relacji Grójec – Chynów – Góra Kalwaria. Występują w przewadze grunty o dobrej przydatności rolniczej (klas chronionych).

Na terenie oznaczonym symbolem 32.35-RP ustala się analogiczne funkcje, działania, zasady i warunki zagospodarowania oraz zakazy, jak dla terenu oznaczonego symbolem 32.32-RP.

Ust. 3		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.37-RP	Tereny rolne z rozproszonymi siedliskami	9,83
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Tereny rolne z enklawami upraw sadowniczych i użytków zielonych, z rozproszonymi siedliskami, położone przy drodze krajowej Nr 50 relacji Grójec – Chynów – Góra Kalwaria. Występują w przewadze grunty o dobrej przydatności rolniczej (klas chronionych).

Na terenie oznaczonym symbolem 32.37-RP ustala się analogiczne funkcje, działania, zasady i warunki zagospodarowania oraz zakazy, jak dla terenu oznaczonego symbolem 32.32-RP, z tym, że obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga gminna 34220/13G/L, a nie droga krajowa nr 50.

Ust. 4		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.38-RP	Tereny rolne z rozproszonymi siedliskami	13,32
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Tereny rolne z enklawami upraw sadowniczych i użytków zielonych, z rozproszonymi siedliskami, położone przy drodze krajowej Nr 50 relacji Grójec – Chynów – Góra

Kalwaria. Występują w przewadze grunty o dobrej przydatności rolniczej (klas chronionych). Przez środek terenu przepływa ciek melioracyjny.

Na terenie oznaczonym symbolem 32.38-RP ustala się analogiczne funkcje, działania, zasady i warunki zagospodarowania oraz zakazy, jak dla terenu oznaczonego symbolem 32.32-RP, z tym, że obsługę komunikacyjną zapewni planowana droga odbarczająca prowadzona równolegle do drogi nr 50 – zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie;

Na terenie oznaczonym symbolem 32.38 RP występują 2 stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 3) nr 3 i nr 6 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 5) lit. b) i c). Dokumentację techniczną obiektów na w/w terenie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.38a-RP	Tereny rolne z rozproszonymi siedliskami	0,27
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 32.38-RP ustala się analogiczne funkcje, działania, zasady i warunki zagospodarowania oraz zakazy, jak dla terenu oznaczonego symbolem 32.32-RP, z tym, że obsługę komunikacyjną zapewni planowana droga odbarczająca prowadzona równolegle do drogi nr 50 – zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie;

Dopuszcza się wymianę i uzupełnienie istniejącej zabudowy pod warunkiem uzyskania pozytywnego uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie.

Ust. 6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.39-RP	Tereny rolne z rozproszonymi siedliskami	8,05
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Tereny rolne z enklawami upraw sadowniczych i użytków zielonych, z rozproszonymi siedliskami, położone przy drodze krajowej Nr 50 relacji Grójec – Chynów – Góra Kalwaria. Występują w przewadze grunty o dobrej przydatności rolniczej).

Na terenie oznaczonym symbolem 32.38-RP ustala się analogiczne funkcje, działania, zasady i warunki zagospodarowania oraz zakazy, jak dla terenu oznaczonego symbolem 32.32-RP, z tym, że obsługę komunikacyjną zapewni planowana droga odbarczająca prowadzona równolegle do drogi nr 50 – zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie;

Ust. 7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.4.1-1(36)P	Przemysł, drobna wytwórczość, rzemiosło	2,11
2 działki zabudowane do adaptacji, 12 niezabudowanych		

Istniejąca parcelacja – działki o zróżnicowanych powierzchniach, zabudowane 2 obiektami usługowymi i mieszkalnymi. Teren położony przy drodze Nr 50 relacji Grójec – Chynów – Góra Kalwaria. Występują w przewadze grunty o dobrej przydatności rolniczej. Które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Przekształcenie ma na celu adaptację istniejących form użytkowania i zabudowy uwzględniające wnioski do planu. W uprzednio obowiązującym planie teren oznaczony był symbolem 32.36-RP i przeznaczony pod uprawy rolne.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.4.1-1(36)P ustala się następujące funkcje:

- 1) preferowaną funkcją jest przemysł i drobna wytwórczość,
- 2) dopuszczalnymi funkcjami są: usługi, handel, magazyny, składy, konfekcjonowanie produktów;
- 3) uzupełniającymi funkcjami są:
 - a) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - b) towarzysząca zieleń urządzona i osłonowa,
 - c) towarzysząca infrastruktura techniczna.
 - d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla potrzeb właściciela (użytkownika) działki, jak wbudowana w kubaturę obiektu o funkcji podstawowej – z zaleceniem lokalizowania tej funkcji w kondygnacji piętra.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.4.1-1(36)P ustala się działania:

- 1) adaptację istniejących obiektów z dopuszczeniem modernizacji, dobudowy, rozbudowy i wymiany istniejącej substancji,
- 2) sporządzenie projektu budowlanego, uzyskanie stosownej decyzji administracyjnej na budowę oraz wykup terenu pod drogę dojazdową odbarczającą wzdłuż drogi krajowej o symbolu 32.1 KD-K/GP,
- 3) realizacja wewnętrznej drogi dojazdowej, oznaczonej w rysunku planu nr 3 symbolem 32.2KDW,

- 4) uzbrojenie działek adekwatne do planowanego zainwestowania, spełniające warunki ochrony środowiska, standardy techniczne, technologiczne i cywilizacyjne; postuluje się doprowadzenie wodociągu gminnego od istniejącego systemu wsi Chynów lub wsi Nowe Grobice; postuluje się realizację indywidualnych lub wspólnej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do cieku położonego w południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 32.37RP;
- 5) zagospodarowanie działek i realizacja zabudowy.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.4.1-1(36)P ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy co najmniej 30 m od krawędzi jezdni drogi krajowej oznaczonej symbolem 32.1KD-K/GP,
- 2) obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu celem ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 3) obowiązek kształtowania form architektonicznych o wysokim standardzie estetycznym,
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych oraz dowolną kolorystykę elewacji i dachów (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów) z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych,
- 5) gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych i technicznych,
- 6) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9 ust. 1,
- 7) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia sformułowane w § 11,
- 8) w zakresie realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 12,
- 9) w zakresie zasad uzbrojenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 16,
- 10) w zakresie realizacji parkingów obowiązują ustalenia sformułowane w § 17,
- 11) w zakresie udostępniania pomieszczeń i obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia sformułowane w § 18,
- 12) realizacja uzbrojenia oraz dojazdów i parkingów a także innych elementów zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowi zobowiązującego zadania Gminy,
- 13) w zagospodarowaniu terenu zapewnić odpowiednie, wynikające z przepisów warunki bezpieczeństwa i ewakuacji,
- 14) w zakresie zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności spełnić odpowiednio wymagania, określone w § 19,
- 15) odległość planowanej zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi oraz o funkcjach mieszkaniowych nie może być mniejsza, niż 26 m od masztu stacji bazowej telefonii bezprzewodowej, oznaczonej symbolem 32.7.5-1IT.

4. Obowiązujące zakazy:

Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek drogą kraj. nr 50.

Ust. 8		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.6.3-1(35)KU	Obiekt obsługi komunikacji samochodowej	0,94
Zrealizowany wg decyzji administracyjnej obiekt: Miejsce Obsługi Podróżnych		

Miejsce obsługi Podróżnych, zrealizowane jako obiekt związany z przebudową drogi Nr 50 relacji Grójec – Chynów – Góra Kalwaria W uprzednio obowiązującym planie teren oznaczony był symbolem 32.35-RP i przeznaczony pod uprawy rolne.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.6.3-1(35)KU ustala się funkcję Miejsca Obsługi Podróżnych związanego z modernizacją drogi krajowej nr 50 (stacja paliw z towarzyszącymi dojazdami, parkingami zielenią oraz obiektami kubaturowymi o charakterze usługowym dla użytkowników stacji paliw, budynek administracyjno-socjalny z barem dla podróżnych i parkingiem²⁴).

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.6.3-1(35)KU ustala się działania, polegające na kontynuowaniu realizacji wg decyzji administracyjnych (pozwolenia na budowę) oraz utrzymywania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.5.3-1(35)KU ustala się egzekwowanie zasad i warunków zagospodarowania, określonych w decyzji administracyjnej (pozwolenia na budowę) uwzględniającej uzgodnienie z dysponentem drogi krajowej Nr 50 oraz zasad obsługi komunikacyjnej zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie;

Ust. 9		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
32.7.5-1T	Punktowy obiekt infrastruktury technicznej	0,12
Istniejący maszt telefonii bezprzewodowej		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.7.5-1T utrzymuje się funkcję punktowego obiektu infrastruktury technicznej.

²⁴ Wg Postanowienia GDDKiA-OWA.T.7.4251/528/2003 wydanego przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, Warszawa 28.05.2003 r.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.7.5-1T ustala się działania polegające na utrzymaniu obiektu w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady u warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 32.7.5-1T ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) obiekt należy zabezpieczyć przed penetracją osób niepowołanych,
- 2) należy zapewnić dojazd do obiektu w celu wymiany i konserwacji elementów konstrukcyjnych i urządzeń – zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie;

§ 43.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w miejscowości Nowe Grobice (zał. Nr 3)

Ust. 1

Ustalenia dla drogi krajowej (K) oraz dróg gminnych (G).

Na obszarze objętym planem ustala się elementy układu drogowo-ulicznego:

1. Droga krajowa:

32.1. KD-K/GP projektowana modernizacja drogi krajowej nr 50 relacji Grójec-Góra Kalwaria w klasie drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), o ograniczonej dostępności, długości ok. 1600,0 m. Ustala się: przebieg i włączenia innych dróg, zgodnie z materiałami do „Decyzji o ustaleniu lokalizacji” dla projektu przebudowy drogi krajowej nr 50”, stanowiącymi załącznik do decyzji nr 2263/2004 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20.10.2004 r. w sprawie ustalenia lokalizacji dla inwestycji pt. Rozbudowa drogi krajowej nr 50, - Zadanie I – odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn, obwodnicy m. Drwalew i Chynów i zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji”, wydanej Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie; szerokość jezdni 7,0 m; obustronne utwardzone pobocza szerokości 2,0 m; linie rozgraniczenia w pasie szerokości 30,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi. **Obowiązującym ustaleniem planu jest zewnętrzna linia rozgraniczenia terenu inwestycji, określona graficznie w rysunku planu nr 3 linią przerywaną o grubości kreski ok. 1,5 mm. Wewnętrzne (teoretyczne) linie rozgraniczenia, określone graficznie linią ciągłą o**

grubości kreski ok. 1 mm nie stanowią obowiązującego ustalenia planu – wydzielenie z terenu inwestycji drogi krajowej nr 50 pasów drogowych dróg powiatowych i gminnych może nastąpić w wyniku porozumienia zarządców dróg.

2. Drogi gminne.

Dla dróg 3422013 o długości ok. 220 m i 32,6,1-16KD-G/L utrzymuje się ustalenia obowiązującego planu, uchwalonego uchwałą nr XXX/225/02 Rady Gminy w Chynowiu z dnia 08 lipca 2002 r. (Dz. U. W.M. Nr 207, poz. 5148 z dnia 05 sierpnia 2002 r.).

32,2KDW – planowana droga odbarczająca do obsługi zespołu o funkcji przemysłowej i obiektu telefonii bezprzewodowej, długości ok. 100 m; szerokość w liniach rozgraniczenia min. 7,5 m (jezdnia 5,5 m, chodnik od strony zainwestowania 1,5 m, chodnik bezpieczeństwa od strony drogi Nr 50 - 0,50 m).

Ust. 2

Ustalenia dla elementów układu kolejowego

1. Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu kolejowego:

- 32. 6 KK** istniejąca linia kolejowa o znaczeniu państwowym relacji Warszawa-Radom. Utrzymuje się: przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia; istniejące obiekty obsługi komunikacji kolejowej.
- Lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, lokalizację drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, określają przepisy szczególne²⁵.
- Wszystkie planowane przedsięwzięcia, nie związane z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, wymagające zajętości terenu w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody właściciela terenu.

§ 44.

Bilans terenu.

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie (funkcja) terenu	Pow. w ha	%	Ilość działek istniejącej / i do zabudowania	uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1..	P	Przemysł, usługi komercyjne z dopuszczeniem mieszkań	2,11	3,205	2/12	Planowany

²⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

2.	IT	Obiekt telefonii bezprzewodowej	0,12	0,182	Istniejący
3.	KU	Miejsce Obsługi Podróżnych	0,94	1,429	Zrealizowane wg Dec. Wojewody Maz.
4.	KD/KG	Drogi krajowe	7,67	11,649	Planowana modernizacja Nr 50
5.	KD/G	Drogi gminne	0,67	1,018	Istniejące
6.	KDW	Inne drogi i ciągi kom.	0,08	0,121	Planowana
x	KD	Drogi	8,42	12,788	x
7.	KK	Kolej	1,73	2,627	Istniejąca
x	Poz. 1-7	Razem tereny zainwestowania	13,32	20,231	x
8.	R	Tereny rolne	52,52	79,769	Istniejące
x	Poz. 1-8	NOWE GROBICE ogółem	65,84	100²⁶	x

Rozdział 7.

Edwardów (rysunek planu - zał. Nr 4)

§ 45.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w miejscowości Edwardów.

Ust. 1		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-1MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2,09
3 działki do wymiany zabudowy, 4+7 do zabudowania, minimalna pow. działki ~2000 m ²		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji, uzupełnienia i wymiany zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żyniego najslabszego, brunatne wylugowane i kwaśne VI klasy – grunty orne, fragment pastwisko. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-1MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 3) funkcją dominującą (preferowaną) jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 4) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są: zabudowa letniskowa sezonowa i całoroczna, nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz garaże oraz budynki gospodarcze i pomocnicze i małe budynki usługowe w odrębnych kubaturach;

²⁶ W granicach opracowania

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-1MN ustala się następujące działania:

- 1) wykup gruntów w celu uregulowania linii rozgraniczającej drogi powiatowej o symbolu 12.1 KD-P/Z do szerokości 20 m,
- 2) realizację podstawowych ciągów uzbrojenia,
- 3) realizację zabudowy zgodnie z ustaleniami planu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-1MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 12.1KD-P/Z,
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 1 ½ kondygnacji (parter z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie $0,90 \div 1,20$ m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie $0,15 \div 0,30$ m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $3,90 \div 4,50$ m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie $7,50 \div 10,00$ m od poziomu terenu;
 - g) kierunki kalenic wg oznaczenia graficznego w rysunku planu – zał. Nr 4;
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy wg rysunku planu,
 - b) połączenie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \div 45^{\circ}$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 6) ustala się rzędną parteru budynków o funkcjach usługowych na $0,15 \div 0,30$ m od poziomu terenu,
- 7) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków usługowych, gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
- 8) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
- 9) zaleca się zbliżnianie budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
- 10) ustala się kąt pochylenia połączenia dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 \div 30^{\circ}$,

- 11) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”).
- 12) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 75 %,
- 13) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 20 % powierzchni całkowitej działki,
- 14) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów działek pod następującymi warunkami:
- podział może nastąpić wyłącznie poprzez wydzielenie nowej działki z frontem i bezpośrednim dojazdem od istniejącej drogi powiatowej o symbolu 12.1KD-P/Z,
 - strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej będzie frontowa przydrożna część działki,
 - szerokość działek powstałych z wtórnego podziału będzie nie mniejsza niż 16 m,
 - minimalna powierzchnia działek wyniesie 2000 m²,
 - głębokość nowo wydzielonej działki będzie tożsama z głębokością działki przed dokonaniem wtórnego podziału
- ponadto:** zabudowa mieszkaniowa i przeznaczona na pobyt ludzi nie może być lokalizowana w odległości mniejszej, niż 25 m od masztu stacji bazowej telefonii bezprzewodowej, zlokalizowanego na terenie o symbolu 12.4.1-2P.

Ust. 2		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-2MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2,26
9+12 działek niezabudowanych, minimalna pow. działki ~1800 m ²		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żytniego najslabszego, brunatne wylugowane i kwaśne VI klasy – grunty orne. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-2MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-1MN.

Ust. 3		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-3MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,69
2+4 niezabudowane działki, minimalna pow. działki ~1700 m ²		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żytniego najslabszego, brunatne wylugowane i kwaśne VI klasy – grunty orne. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-3MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-1MN.

Ust. 4		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-4MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,30
2+4 niezabudowane działki, minimalna pow. działki ~750 m ²		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żytniego najłagodszego, brunatne wyługowane i kwaśne VI klasy – grunty orne. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-4MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-1MN.

Ponadto dodaje się treść: dopuszcza się utrzymanie powierzchni przeznaczonej do zalesienia, oznaczonej symbolem 12.5.2-20ZL w obrębie działek budowlanych oznaczonych symbolem 12.1.1-4MN, pod warunkiem dokonania zalesienia przez właścicieli działek.

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-5MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2,42
5+10 niezabudowanych działek pod zabudowę wolnostojącą i 4 pod zabudowę bliźniaczą, minimalna pow. działki ~1600 m ²		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żytniego najłagodszego, brunatne wyługowane i kwaśne VI klasy – grunty orne. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-5MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-1MN.

Na działkach o nr geod. 19 – 20 oraz 21 – 22 zakłada się realizację budynków bliźniaczych.

Ust. 6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-6MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	0,40
1zabudowana działka z zabudową do wymiany		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żytniego najłabszego, brunatne wylugowane i kwaśne VI klasy – grunty orne. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-6MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-1MN.

Zabudowa do stopniowej wymiany lub modernizacji.

W przypadku wtórnego podziału działki obowiązują ustalenia sformułowane w ust. 1 pkt 3 ppkt 14.

Ust. 7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-7MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,58
5 niezabudowanych działek, 3 działki z zabudową do wymiany, min. pow. działki ~1800 m ²		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żytniego najłabszego, brunatne wylugowane i kwaśne VI klasy – grunty orne. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-7MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-1MN.

Istniejąca zabudowa do stopniowej wymiany lub modernizacji.

Ust. 8		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.1.1-8MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1,77
11 niezabudowanych działek pod zabudowę wolnostojącą i 4 pod zabudowę bliźniaczą, minimalna pow. działki ~1100 m ²		

Istniejące podziały własnościowe postulowane do adaptacji i zabudowy. W uprzednio obowiązującym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów – tereny rolne. Gleby kompleksu żytniego najłabszego, brunatne wylugowane i kwaśne VI klasy – grunty orne. Warunki gruntowo-wodne średniokorzystne – występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-8MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-1MN.

Na działkach o nr geod. 149 – 150 oraz 151 – 154 zakłada się realizację budynków bliźniaczych.

Ustala się sytuowanie budynków na działkach ścianami bocznymi równoległe do bocznych granic tych działek, ściany frontowe o kącie 90⁰ w stosunku do ścian

bocznych budynków. Dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej na działkach nr geod. 63 i 64.

Ust. 9		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-1R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone (akwen poza bilansem)	29,03
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych, istniejące siedlisko		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-1R ustala się funkcje terenów rolnych z przewagą upraw polowych, z enklawami łąk i pastwisk oraz zabudową siedliska rolniczego.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-1R ustala się działania, polegające na utrzymaniu areалу w dobrej kulturze rolnej oraz zabudowy siedliska w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 7.3.1-1R: dopuszcza się dopuszcza się

- 1) **nie dopuszcza się** dokonywania podziałów na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się modernizację, wymianę i uzupełnianie zabudowy w obrębie istniejącego siedliska na zasadach określonych w § 14,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy siedliskowej na warunkach określonych w § 14,
- 4) dopuszcza się realizację programu związanego z funkcją gospodarstw agroturystycznych, w tym realizację zabudowy związanej z tą funkcją z lokalizacją poza gruntami klas chronionych; osiągnięcie i utrzymanie współczesnych standardów sanitarnych pozostaje w gestii inwestora lub dysponenta w/w programu.

Ust. 10		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-2R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone oraz enklawa leśna	6,07
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych,		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-2R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-1R. Ewentualna lokalizacja siedliska dla rolnika może nastąpić na zasadzie określonej w § 14.

Dodaje się treść: droga gruntowa obsługująca areal oznaczony symbolem 12.3.1-6R – do utrzymania.

Ust. 11		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-3R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone oraz enklawa leśna	1,99
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych,		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-3R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Dodaje się treść: droga gruntowa obsługująca areal oznaczony symbolem 12.3.1-6R – do utrzymania.

Ust. 12		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-4R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone oraz enklawa leśna	1,29
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych,		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-4R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 13		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-5R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone oraz enklawa leśna	7,05
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych,		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-5R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 14		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-6R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone oraz enklawa leśna	3,30
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych,		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-6R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Dodaje się treść: droga gruntowa obsługująca areal oznaczony symbolem 12.3.1-6R – do utrzymania.

Ust. 15		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-7R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,10
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-2R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-1R; dopuszcza się na działkach nr geod. 61 i 63 (traktowanych jako jedna działka) realizację jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego na zasadach określonych dla terenu o symbolu 12.1.1-5MN.

Ust. 16		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-8R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,91
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-8R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 17		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-9R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,12
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-9R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 17		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-10R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,12
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-10R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-1R.

Ust. 18		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-11R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,04
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-11R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R, z tym, że **z zakazem zabudowy**.

Ust. 19		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-12R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,30
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-12R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-12R występują 2 stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 4) nr 6 i nr 9 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 6) lit. a) i c).

Ust. 20		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-13R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,30
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-13R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 21		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-14R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,59
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-14R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-14R występuje stanowisko archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 4) nr 10 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 6) lit. d).

Ust. 22		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-15R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	5,24
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Ust. 23		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-16R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	6,94
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-16R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 24		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-17R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,52
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-17R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 25		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-18R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	4,47
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-18R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-18R występuje stanowisko archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 4) nr 7 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 6) lit. b).

Ust. 26		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-19R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,20
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-19R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 27		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.1-20R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,22
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.1-20R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.3.1-2R.

Ust. 28		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.3-1RM	zabudowa zagrodowa	1,16
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska i 2 działki do zabudowy) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Edwardów – do utrzymania i uzupełnienia.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-1RM ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą (preferowaną) jest mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej (wraz z zabudową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego),
- 2) uzupełniającymi (dopuszczalnymi) funkcjami są:
 - a) zabudowa związana z funkcją agroturystyki na zasadach określonych w § 14,
 - b) zabudowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi w odrębnych kubaturach w przypadku wystarczającej szerokości frontu działki,
 - c) nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych i wolnostojące w strefie określonej w pkt 3 ppkt 4),
 - d) zabudowa gospodarcza i pomocnicza związana z funkcjami wymienionymi wyżej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-1RM ustala się następujące działania:

- 1) porządkowane i wymianę zabudowy pod kątem likwidacji substandardów technicznych, użytkowych i estetycznych,
- 2) modernizację, wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie funkcji i zasad określonych planem,
- 3) realizację zabudowy na terenach niezainwestowanych,
- 4) realizację liniowych i punktowych elementów uzbrojenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.1.1-1RM ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej o symbolu 12.1KD-P/Z;

- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej o symbolu 12.2KD-G/L - 15 m od krawędzi jezdni,
- 3) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt 1 ppkt. 2) lit. a i b – frontowy pas przydrożny wg ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy wraz z terenem zieleni towarzyszącej o miąższości do 30 m od linii rozgraniczającej obsługującej drogi,
- 4) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt 1 ppkt 2) lit. c) i d) na zapleczu strefy wymienionej wyżej w ppkt 3),
- 5) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej
 - a) gabaryt - 1 ½ kondygnacji (parter z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie $0,90 \div 1,20$ m od poziomu terenu;
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie $3,90 + 4,50$ m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie $7,50 + 10,00$ m od poziomu terenu;
 - g) ustala się rzędne parteru obiektów/lokali usługowych na $0,15 + 0,30$ m nad poziomem terenu,
 - h) ustala się kierunki kalenic wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 4,
 - i) ustala się sytuowanie elewacji frontowej budynków mieszkalnych równoległe do bocznych granic działek, przy których są sytuowane;
- 4) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonym kierunku kalenicy wg ustaleń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 4,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 \div 45^\circ$, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 6) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 7) ustala się następujące formy architektury budynków inwentarskich, gospodarczych i pomocniczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków usług, budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
 - b) ustala się stosowanie form dachów dwu- cztero- lub wielospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków usług, budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
 - c) zaleca się zbliżnianie budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
 - d) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 \div 30^\circ$,
 - e) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);

- f) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki w zabudowie jednorodzinnej powinien wynosić co najmniej 40%, w zabudowie zagrodowej co najmniej 20 % (z pominięciem powierzchni areалу),
- g) powierzchnia zabudowana i o nawierzchniach utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni działki, w zabudowie zagrodowej – 50 % powierzchni całkowitej (z pominięciem areálu);
- h) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej i związanej z obsługą agroturystyki w strefie zabudowy niemieszkaniowej (wewnątrz działki),

Ust. 29		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.3-2RM	zabudowa zagrodowa	0,69
Istniejący ciąg zabudowy (4 siedliska) do utrzymania i wymiany zabudowy		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Edwardów – do utrzymania, wymiany i i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-2RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-1RM.

Ust. 30		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.3-3RM	zabudowa zagrodowa	1,49
Istniejący ciąg zabudowy (4 siedliska, 2 zabudowane) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Edwardów – do utrzymania, wymiany i i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-3RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-1RM.

Ust. 31		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.3-4RM	zabudowa zagrodowa	0,79
Istniejący ciąg zabudowy (4 siedliska, 2 zabudowane) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Edwardów – do utrzymania, wymiany i i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-4RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-1RM.

Ust. 32		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.3.3-5RM	zabudowa zagrodowa	0,86
Istniejący ciąg zabudowy (4 siedliska, 2 zabudowane) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi przez wieś Edwardów – do utrzymania, wymiany i i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-5RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 12.3.3-1RM.

Ust. 33		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.4.1-1P	Przemysł, składy, bazy	0,89
Planowany zespół przemysłowo-składowy z adaptacją istniejącego obiektu.		

Obiekt przemysłowo-magazynowy. Obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.4.1-1P ustala się:

- 1) preferowaną funkcją jest przemysł i drobna wytwórczość,
- 2) dopuszczalnymi funkcjami są: magazyny, składy, handel, usługi, konfekcjonowanie produktów,
- 3) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - a) towarzysząca zieleni urządzonej i osłona,
 - b) towarzysząca infrastruktura techniczna.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.4.1-1P ustala się działania:

- 1) adaptację istniejącego obiektu,
- 2) uzbrojenie działki adekwatne do planowanego zainwestowania, spełniające warunki ochrony środowiska, standardy techniczne, technologiczne i cywilizacyjne,
- 3) uzupełnienie zagospodarowania i zabudowy działki.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.4.1-1P ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 12.1KD-P/Z,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy 8 m od planowanej linii rozgraniczenia drogi gospodarczej oznaczonej symbolem 12.3.1G.

- 3) obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu celem ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 4) obowiązek kształtowania form architektonicznych o wysokim standardzie estetycznym,
- 5) gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych i technicznych,
- 6) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9 ust. 1,
- 7) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia sformułowane w § 11,
- 8) w zakresie realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 12,
- 9) w zakresie zasad uzbrojenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 16,
- 10) w zakresie realizacji parkingów obowiązują ustalenia sformułowane w § 17,
- 11) w zakresie udostępniania pomieszczeń i obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia sformułowane w § 18,
- 12) w zakresie zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności spełnić odpowiednio wymagania, określone w § 19,
- 13) realizacja uzbrojenia nie stanowi zobowiązującego zadania Gminy.

Ust. 34		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.4.1-2P	Przemysł, składy, bazy	0,46
Planowany zespół przemysłowo-składowy z adaptacją istniejącego obiektu.		

Obiekt przemysłowo-magazynowy. Obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”). Na terenie znajduje się maszt telefonii bezprzewodowej.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.4.1-2P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.4.1-1P, z następującymi zmianami treści:

- 1) w pkt 1 dodaje się ppkt 3) z treścią: utrzymuje się funkcję punktowego obiektu infrastruktury technicznej (masztu telefonii bezprzewodowej);
- 2) w pkt. 2 dodaje się ppkt 4) z treścią: ustala się działania polegające na utrzymaniu punktowego obiektu infrastruktury technicznej w dobrym stanie technicznym i użytkowym;
- 3) w pkt 3:
 - a) skreśla się ppkt 2),
 - b) dodaje się treść: punktowy obiekt infrastruktury technicznej (maszt telefonii bezprzewodowej) należy zabezpieczyć przed penetracją osób niepowołanych oraz zapewnić dojazd do w/w obiektu w celu wymiany i konserwacji elementów konstrukcyjnych i urządzeń; zabudowa przeznaczona w obrębie działki o symbolu 12.4.1-2P na pobyt ludzi nie może być lokalizowana w odległości bliższe, niż 20 m od masztu.

Ust. 35		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.4.1-3P	Przemysł, składy,	1,22
Istniejąca przetwórnia owocowo-warzywna z adaptacją istniejącego obiektu.		

Obiekt przemysłowy przetwórstwa owocowo-warzywnego. Obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchovek”).

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.4.1-3P ustala się:

- 1) preferowaną funkcją jest przemysł rolno-spożywczy,
- 2) uzupełniającymi funkcjami są: magazyny i składy, związane ze skupem płodów rolnych i dystrybucją przetworów,
- 3) dopuszczalnymi funkcjami są:
 - a) funkcja mieszkaniowa dla właściciela (użytkownika) obiektu,
 - b) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - c) towarzysząca zieleni urządzona i osłonowa,
 - d) towarzysząca infrastruktura techniczna.

Na terenie oznaczonym symbolem 12.4.1-3P ustala się analogiczne działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.4.1-1P, z następującą zmianą treści: w pkt 3 skreśla się ppkt 2).

Ust. 36		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-1ZL	Teren leśny	0,17
Leśna enklawa śródpolna		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-1ZL ustala się utrzymanie funkcji leśnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.1-1ZL ustala się działania polegające na utrzymaniu leśnej enklawy śródpolnej w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.1-1ZL ustala się zasady i warunki zagospodarowania, polegające na ochronie drzewostanu przed wylesieniem i przetrzebieniem. Nie dopuszcza się zmiany formy użytkowania lasu na cele nieleśne. Nie dopuszcza się podziału lasu.

Ust. 37		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-2ZL	Teren leśny	0,37
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-2ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 38		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-3ZL	Teren leśny	0,33
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-3ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 39		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-4ZL	Teren leśny	1,29
Leśna enklawa śródpolna z małym akwensem		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-4ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 40		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-5ZL	Teren leśny	0,54
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-5ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Na terenie leśnym znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy; obowiązuje ochrona w/w pomnika przyrody na podstawie przepisów szczególnych.

Ust. 41		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-6ZL	Teren leśny	0,63
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-6ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 42		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-7ZL	Teren leśny	0,46
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-7ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 43		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-8ZL	Teren leśny	0,43
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-8ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 44		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-9ZL	Teren leśny	0,27
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-9ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 45		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-10ZL	Teren leśny	1,28
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-10ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 46		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-11ZL	Teren leśny	2,56
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-11ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 47		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-12ZL	Teren leśny	0,37
Leśna enklawa w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-12ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL z tym, że dopuszcza się lokalizację jednego domu jednorodzinnego lub letniskowego na niezalesionej części działki – zasady kształtowania zabudowy jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.1.1-4MN.

Ust. 48		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-13ZL	Teren leśny	3,82
Leśna enklawa w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-13ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 49		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-14ZL	Teren leśny	0,14
Leśna enklawa w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-14ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 50		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-15ZL	Teren leśny	0,10
Leśna enklawa w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-15ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 51		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-16ZL	Teren leśny	0,31
Leśna enklawa śródpolna w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-16ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 52		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-17ZL	Teren leśny	0,27
Leśna enklawa śródpolna w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-17ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 53		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-18ZL	Teren leśny	0,54
Leśna enklawa w dolinie rzeki Czarniej		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-18ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 12.5.2-1ZL.

Ust. 54		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-19ZL	Teren do zalesienia	0,25
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-19ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Edwardów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 55		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-20ZL	Teren do zalesienia	0,64
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-20ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Edwardów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 56		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-21ZL	Teren do zalesienia	0,12
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-21ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Edwardów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 57		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-22ZL	Teren do zalesienia	0,15
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-22ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się

przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Edwardów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 58		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-23ZL	Teren do zalesienia	0,34
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-23ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Edwardów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 59		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-24ZL	Teren do zalesienia	0,51
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-24ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Edwardów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 60		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.2-25ZL	Teren do zalesienia	0,72
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 12.5.2-25ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Edwardów, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 61		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.8-1WS	Rzeka Czarna	0,69
Element systemu przyrodniczego – korytarz ekologiczny		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 12.5.8-1WS – rzeka Czarna - pełni funkcję hydrologiczną, ekologiczną i wentylacyjną obszaru gminy Chynów – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 12.5.8-1WS należy utrzymywać w drożności i w odpowiedniej klasie czystości.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieku o symbolu 12.5.8-1 w celu umożliwienia prac konserwatorskich oraz w sytuacjach kryzysowych. Nie dopuszcza się do wygradzania cieku – minimalna odległość ogrodzeń od brzegu rzeki wynosi 1,5 m. Przeprawy drogowe winny być prowadzone na estakadach celu umożliwienia wymiany genetycznej i penetracji flory i fauny.

Ust. 62		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.8-2WS	Cieki bez nazwy	1,05
Elementy systemu melioracyjnego wsi Edwardów z ujściem do rzeki Czarnej		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 12.5.8-2WS pełni funkcję hydrologiczną cieku melioracyjnego wsi Edwardów – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 124.5.8-2WS należy utrzymywać w drożności.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi cieku o symbolu 12.5.8-2WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

Ust. 63		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
12.5.8-3WS		1,34
Śródpolny akwen bezodpływowy		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 12.5.8-2WS pełni funkcję hydrologiczną w obrębie wsi Edwardów – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Akwen o symbolu 12.5.8-2WS należy utrzymywać w obecnym użytkowaniu.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi akwenu o symbolu 12.5.8-2WS w celu umożliwienia prac konserwatorskich.

§ 46.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w miejscowości Edwardów (zał. Nr 4)

Ust. 1

Ustalenia dla całego obszaru miejscowości Edwardów

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.

1. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (droga powiatowa nr 34 178) poprzez ulice lokalne i dojazdowe, istniejące lub projektowane, jak na rysunku planu, na zasadach określonych aktualnymi przepisami szczególnymi.
11. Ustala się kategorię drogi gminnej dla ciągu oznaczonego w planie symbolem 12.2 KD - G/L.
12. Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie terenów poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejących ciągów drogowych.
13. Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) wymienionych w ust.2. ustala się remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkownika i ochrony środowiska.

Do czasu podjęcia wyżej wymienionych zadań inwestycyjnych wymagających zwiększenia szerokości istniejącego pasa w liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania terenu przeznaczonego pod poszerzenie ciągu komunikacyjnego.

Ust. 2

Ustalenia dla dróg powiatowych (P) i gminnych (G).

Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu drogowo-ulicznego:

1. Droga powiatowa:

1. **12.1 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 178 relacji Chynów-Nowa Wieś, długości ok. 2720,0m, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z). Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0m; budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy.

2. Drogi gminne:

1. **12.2 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy relacji Edwardów-Milanów (do drogi gminnej Drwalew-Budziszyn), długości ok. 400,0 m, do budowy w klasie drogi lokalnej (L). Utrzymuje się przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia tj. ok. 15,0 m na odcinku ok. 240,0 m od drogi powiatowej; na dalszym odcinku (ok. 160,0 m) ustala się linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw

- uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min. 5,0 m. Dopuszcza się realizację chodników szerokości min. 2,0 m wzdłuż wyznaczonych w planie terenów zabudowy o symbolach 12.1.1-1MN + 12.1.1-8MN; 12.3.3-1RM + 12.3.3-6RM oraz 12.4.1-1P+ 12.4.1-3P.
2. **12.3.1KG** – istniejąca droga gospodarcza do pól i siedliska usytuowanego w obrębie arealu oznaczonego symbolem 12.3.1-1R – do utrzymania.
 15. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu.
 16. Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni dróg i ulic, z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu.
 14. Na terenach w obrębie linii rozgraniczenia dróg i ulic dopuszcza się realizację:
 - 1) elementów infrastruktury pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
 - 2) obiektów i urządzeń technicznych wyłącznie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, jeśli umożliwiają to parametry techniczne dróg (ulic);
 - 3) zieleni niskiej i wysokiej pod warunkiem nieutrudniania realizacji naziemnych i podziemnych elementów drogowych (ulicznych) i infrastrukturalnych.
 15. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia, dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg (ulic) oraz realizacji sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
 16. Dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej na wydzielonym pasie lub jako ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż istniejącej drogi powiatowej nr 34 178; na drodze gminnej dopuszcza się ruch rowerowy wspólnie z innymi użytkownikami.
 17. Ustala się sukcesywne porządkowanie otoczenia istniejących ciągów drogowych (ulicznych) pod kątem kształtowania ładu przestrzennego i estetyki, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych.
 9. Ustala się parkingi samochodowe w obrębie poszczególnych stref funkcjonalnych jako towarzyszące projektowanym obiektom usług, handlu, przemysłu, zabudowy mieszkaniowej. Ilość miejsc postojowych w stosunku do funkcji obiektów, określono w zasadach zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref.

§ 47.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej na obszarze miejscowości Edwardów (zał. Nr 4)

Ust. 1
Zaopatrzenie w wodę.

W ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (na okres kierunkowy) w dziedzinie zaopatrzenia w wodę:

- 1) Budowa sieci wodociągowej w ciągu komunikacyjnym 12.1KD-G/Z :Ø 160 - 1100 m i Ø110 – 1600 m.
- 2) Średniodobowe zapotrzebowanie wody na potrzeby bytowo-gospodarcze w gospodarstwach domowych i na cele hodowli podstawowej na okres kierunkowy szacuje się na ok. 10,28 m³/d.

Ust. 2

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych.

W ramach realizacji niniejszego planu, przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego (na okres kierunkowy) w dziedzinie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:

Instalacja przydomowych systemów oczyszczania ścieków.

Sredniodobową ilość ścieków na okres kierunkowy szacuje się na 6,70 m³/d.

Ust. 3

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze miejscowości Edwardów ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1). Tereny budowlane w północnej części wsi Edwardów (zespoły zabudowy 12.1.1-1MN i 12.1.1-2MN) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej w Woli Chynowskiej w narożniku dróg oznaczonych symbolami 43.1.1 KD-G/Z (obecny przebieg drogi Nr 50) i 43.2.1 KD-P/Z - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- 2) Tereny budowlane w środkowej i południowej części wsi Edwardów (zespoły zabudowy 12.1.1-3MN + 12.1.1-8MN) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej w zespole zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem 12.3.3-1RM po rozbudowie sieci niskiego napięcia.

Ust. 4

Ustalenia ogólne dla systemów infrastruktury technicznej

- 1). Zasady uzbrojenia obszaru miejscowości Edwardów przedstawiono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 4.
- 2). Trasy sieci i przyjęte w planie parametry są orientacyjne.

§ 48.

Bilans terenu

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie (funkcja) terenu	Pow. w ha	%	Ilość działek istn./ i do zabudowania	uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	MN	Zabudowa jednorodzinna	11,51	9,847	10/37	Planowana
2.	P	Przemysł, składy, bazy	2,57	2,198		Istniejące
3.	KD/PZ	Drogi powiatowe	5,44	4,654		Istniejące

4.	KD/G	Drogi gminne	0,60	0,513	Istniejące
5.	KG	Inne drogi i ciągi kom.	0,44	0,376	Istniejące
x	KD	Drogi	6,48	5,543	x
Poz. 1-5		Razem tereny zainwestowania	20,56	17,588	
6.	RM	Zabudowa zagrodowa	4,99	4,269	Głównie istniejąca
7.	R	Tereny rolne	71,66	61,300	Istniejące
8.	ZL	Lasy	13,88	11,873	Istniejące
9.	ZL	Dolesienia	2,73	2,335	Planowane
x	ZL	Lasy	16,61	14,208	x
10.	WS	Wody	3,08	2,635	Istniejące
x	Poz. 7-9	Razem tereny otwarte	91,35	78,143	Istniejące
x	Poz. 1-9	EDWARDÓW ogółem	116,90	100	x

Rozdział 8.
Wola Chynowska (rysunek planu - zał. Nr 4)

§ 49.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w miejscowości Wola Chynowska.

Ust. 1		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.1-1MN/U	zabudowa mieszkaniowa i usługowa	0,60
7 działek w tym 2 do wymiany zabudowy, Bank Spółdzielczy, średnia pow. działki ~870 m ² , enklawa leśna		

*Istniejący zespół zabudowy do adaptacji z wymianą zabudowy zdekapitalizowanej.
Centrum mieszkaniowo-usługowe Gminy Chynów*

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-1MN/U ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami uzupełniającymi są: nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz w odrębnych kubaturach.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-1MN/U ustala się następujące działania:

- 1) uzupełnienie podstawowych ciągów uzbrojenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-1MN/U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 43.1KD-G/Z, linię ogrodzenia wg stanu istniejącego,
- 2) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) kierunek kalenicy –równoległy do obsługującej drogi (ulicy),
- 3) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy wg pkt 3 ppkt 2) lit. e),
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 ÷ 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 4) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 5) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 8) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 25 %,
- 9) istniejąca enklawa leśna podlega ochronie – nie może być zlikwidowana lub trzebiona.

Ust. 2		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.1-2MN/U	zabudowa mieszkaniowa i usługowa	0,88
6 działki w tym 1 do zabudowy, usługi weterynaryjne, średnia pow. działki ~1450 m ² ,		

Istniejący zespół zabudowy do adaptacji z planowanym uzupełnieniem zabudowy na 1 działce niezabudowanej. Centrum mieszkaniowo-usługowe Gminy Chynów

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-2MN/U ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.1.1-1MN/U, ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 3 ppkt 2) dodaje się litery c) i d) z treścią:
 - c) ustala się minimalną odległość ogrodzenia działek od strony rzeki Czarnej na 1,5 m od brzegu rzeki,
 - d) ustala się minimalną linię zabudowy od brzegu rzeki Czarnej – wg linii wyznaczonej na przedłużeniu południowo-zachodniej elewacji budynku na działce nr geod. 67 (linię oznaczono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 4).
- 3) w pkt 3 skreśla się ppkt 7).

Ust. 3		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.1-3MN	zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	0,49
3 działki zabudowane, średnia pow. działki ~1600 m ² ,		

Istniejący zespół zabudowy do adaptacji z ewentualnym uzupełnieniem zabudowy na 1 działce o znacznej powierzchni. Centrum Gminy Chynów

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-3MN ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą (preferowaną) jest mieszkalnictwo w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) funkcjami dopuszczalnymi (uzupełniającymi) są: zabudowa zagrodowa, nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych oraz garaże i budynki gospodarcze i pomocnicze a także małe budynki usługowe w odrębnych kubaturach;

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-3MN ustala się następujące działania:

- 1) uzupełnienie podstawowych ciągów uzbrojenia,

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-3MN ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązującą linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 43.1KD-G/Z, linię ogrodzenia wg stanu istniejącego,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 43.3.1KD-G/L,
- 3) ustala się gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 + 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
 - g) kierunek kalenicy nowej zabudowy wg oznaczenia graficznego w rysunku planu – zał. Nr 4;
- 4) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonej kalenicy wg rysunku planu,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 + 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;

- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 6) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 7) ustala się rzędną parteru budynków o funkcjach usługowych na $0,15 \pm 0,30$ m od poziomu terenu,
- 8) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków usługowych, gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
- 9) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
- 10) zaleca się zbliżanie budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;
- 11) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 \pm 30^\circ$,
- 12) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”).
- 13) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki winien wynosić co najmniej 50 %,
- 14) powierzchnia zabudowy działki nie może przekroczyć 40 % powierzchni całkowitej działki,
- 15) dopuszcza się wtórny podział działki przy drodze 43.1KD-G/Z,
- 16) w sąsiedztwie północnej części terenu znajduje się kapliczka o uznanych wartościach estetycznych, do utrzymania w dobrym stanie technicznym i użytkowym.

Ust. 4		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.1-4MN	zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	1,92
12 działek zabudowanych, 2 do zabudowy, 1 do wymiany zabudowy, średnia pow. działki ~1300 m ² ,		

*Istniejący zespół zabudowy do adaptacji z uzupełnieniem zabudowy na 2 działkach.
Centrum Gminy Chynów*

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-4MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zabudowy, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.1.1-3MN, ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 3 skreśla się treść ppkt 15), podpunkt ten otrzymuje treść: istniejący dojazd oznaczony symbolem 43.3.7KD-G/G utrzymuje się jako pieszojezdny – szczegółowe ustalenia zawarte są w § 37 niniejszego rozdziału; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 8 m od linii rozgraniczenia dojazdu;
- 2) w pkt 3 skreśla się treść ppkt 16), podpunkt ten otrzymuje treść: utrzymuje się istniejący dojazd oznaczony symbolem 43.4.1 KX jako ciąg pieszy z

dopuszczeniem obsługi pojazdami istniejącej zabudowy – szczegółowe ustalenia zawarte są w § 37 niniejszego rozdziału; ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na 8 m od linii rozgraniczenia ciągu.

Ust. 5		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.1-5MN	zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem	1,38
12 działek zabudowanych, 4 do zabudowy, 4 do wymiany zabudowy, średnia pow. działki ~700 m ² ,		

Istniejący zespół zabudowy do adaptacji z uzupełnieniem zabudowy na 4 działkach. Centrum Gminy Chynów

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-5MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.1.1-3MN, ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 3 skreśla się treść ppkt 1), podpunkt ten otrzymuje treść: ustala się szerokość drogi oznaczonej symbolem 43.2.2KD-P/Z na 20 m w liniach rozgraniczenia, a nieprzekraczalną linię zabudowy na 25 m od krawędzi jezdni;
- 2) w pkt 3 skreśla się treść ppkt 16), podpunkt ten otrzymuje treść: utrzymuje się istniejący dojazd gospodarczy oznaczony symbolem 43.4.5KG wg ustaleń sformułowanych w § 37 niniejszego rozdziału.

Ust. 6		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.1-6MN	zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem	0,52
3 działki zabudowane, 2 do zabudowy, średnia pow. działki ~1000 m ² ,		

Istniejący zespół zabudowy do adaptacji z uzupełnieniem zabudowy na 4 działkach. Centrum Gminy Chynów

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-6MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.1.1-5MN, ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 1) w pkt 3 skreśla się treść ppkt 1), podpunkt ten otrzymuje treść: ustala się szerokość drogi oznaczonej symbolem 43.2.2KD-P/Z na 20 m w liniach rozgraniczenia, a nieprzekraczalną linię zabudowy na 25 m od krawędzi jezdni;
- 2) w pkt 3 skreśla się ppkt 2),
- 3) w pkt 3 skreśla się ppkt 16).

Ust. 7		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.1-7MN	zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem	1,54
8 działek zabudowanych, 4 do wymiany zabudowy, średnia pow. działki ~1280 m ² ,		

Istniejący zespół zabudowy do adaptacji z wymiana zabudowy na 4 działkach. Rejon stacji kolejowej Chynów

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-7MN ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.1.1-5MN, ze zmianą treści ustaleń, jak niżej:

- 3) w pkt 3 skreśla się treść ppkt 1), podpunkt ten otrzymuje treść: ustala się szerokość drogi oznaczonej symbolem 43.3.3KD-G/L na 15 m w liniach rozgraniczenia, a nieprzekraczalną linię nowej zabudowy na 30 m od główki skrajnego toru kolei;
- 4) w pkt 3 skreśla się ppkt 2),
- 4) w pkt 3 skreśla się ppkt 16).

Ust. 8		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.1.3-1MP/ML	Zabudowa obsługi rekreacji pobytovej	0,77
Zabudowa pensjonatowa obsługi rekreacji z dopuszczeniem letniskowej		

Tereny rolne klasy V i VI oraz nieużytki. Warunki gruntowo-budowlane średniokorzystne – występują „wierzchówki”.

1) Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.3-1MP/ML ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) dominującą (preferowaną) funkcją jest zabudowa pensjonatowa obsługi rekreacji, wraz z towarzyszącą zielenią wypoczynkową, urządzeniami sportowymi i parkingami,
- 2) dopuszczalną funkcją jest zabudowa letniskowa z możliwością zamieszkiwania całorocznego.

2) Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.3-1MP/ML ustala się działania:

- 1) urządzenie wewnętrznej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 43.3.8KDW.
- 2) realizację infrastruktury technicznej odpowiadającej współczesnym standardom, wg ustaleń sformułowanych w § 39 niniejszego rozdziału,
- 3) realizację zabudowy.

3) Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.3-1MP/ML ustala się zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) gabaryty zabudowy pensjonatowej - 2½ kondygnacji,
- 2) gabaryty zabudowy letniskowej - 1½ kondygnacji,
- 3) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
- 4) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
- 5) preferowana rzędna posadzki obiektu/lokalu ogólnodostępnego (hall, stołówka, bufet) na poziomie 0,15 + 0,30 m nad poziomem terenu,
- 6) kierunek głównej kalenicy –równoległy do biegu rzeki Czarnej (północ-południe),

- 7) dach dwu- cztero- lub wielospadowy,
- 8) połacie dachu równoramienne, bez uskoku w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale $30 + 45^{\circ}$ z nadwieszeniem dookoła ścian budynku,
- 9) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 10) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 11) wskaźnik terenu biologicznie czynnego w obrębie działki w zabudowie pensjonatowej winien wynosić co najmniej 60 %, w zabudowie letniskowej co najmniej 75 %,
- 12) powierzchnia zabudowy i utwardzona w zabudowie pensjonatowej nie może przekroczyć 40 % całkowitej powierzchni działki, w zabudowie letniskowej – 25 %,
- 13) w przypadku realizacji zabudowy letniskowej – sugeruje się realizację dojazdu od strony wschodniej i wydzielenie jednego pasa działek z dostępem do w/w drogi; zaleca się przed dokonaniem podziału geodezyjnego wykonanie koncepcji zagospodarowania (wraz z uzbrojeniem) i jej akceptacji przez władze Gminy;
- 14) realizacja dojazdu wewnętrznego i uzbrojenia terenu oznaczonego symbolem 43.1.3-1MP/ML nie stanowi zobowiązującego zadania Gminy.

Ust. 9		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.2.1-1U	Usługi sfery administracji samorządowej	0,54
istniejące obiekty Urzędu Gminy i obiektów towarzyszących		

Istniejący obiekt Urzędu Gminy z towarzyszącym zagospodarowaniem.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.2.1-1U ustala się utrzymanie istniejących funkcji: usługowej (sfery administracji samorządowej) wraz z obiektami pomocniczymi oraz zielenią towarzyszącą, dojazdami, dojazdami i parkingami.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.2.1-1U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym z możliwością uzupełnienia programu kubaturowego i zagospodarowania.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.2.1-2U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania: nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 43.1.1KD-G/Z ustala się w odległości 20 m od krawędzi jezdni. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania. Maksymalne gabaryty zabudowy - 2½ kondygnacji (2 kondygnacje i poddasze użytkowe)

Ust. 10		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.2.1-2U	Usługi komercyjne handlu, rzemiosła, gastronomii	2,13
Istniejące obiekty usług komercyjnych i obiektów towarzyszących		

Istniejące obiekty pawilonów handlowo-usługowych, magazyn wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, (dojazdami, dojazdami, parkingami, rampami).

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.2.1-2U ustala się utrzymanie istniejących funkcji usług komercyjnych wraz z obiektami pomocniczymi, dojazdami, dojazdami i parkingami oraz zielenią towarzyszącą. Część terenu znajduje się w sąsiedztwie istniejącego cmentarza.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.2.1-2U ustala się działania, polegające na utrzymywaniu istniejącej substancji kubaturowej i zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym oraz estetyzacji zabudowy i zagospodarowania wraz ze wzbogaceniem zieleni towarzyszącej w obrębie pasażu pieszego od strony północnej pawilonów.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.2.1-2U ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania: nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi o symbolu 43.1.1KD-G/Z ustala się w odległości 20 m od krawędzi jezdni i utrzymanie jako nieprzekraczalnej linii zabudowy wg skrajnego pawilonu od strony wschodniej. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę obiektów - maksymalne gabaryty zabudowy - 2½ kondygnacji (2 kondygnacje i poddasze użytkowe). Zaleca się utrzymanie obecnej linii zabudowy pawilonów od ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 7.3.8KD-G/D. Dopuszcza się ograniczenie liczby parkingów przy tej ulicy po wybudowaniu placu parkingowej w obrębie przestrzeni publicznej oznaczonej symbolem 7.6.4-2KP. Zaleca się w pawilonach usytuowanych odległości mniejszej od 50 m od granic cmentarza zmianę branż usług na niekolidujące z w/w sąsiedztwem tj. na branże nie związane z dystrybucją i przechowywaniem żywności, pasz, farmaceutyków i tp.

Ust. 11		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-1R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	2,77
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-1R ustala się funkcje terenów rolnych z przewagą upraw polowych, z enklawami łąk i pastwisk z dopuszczeniem realizacji

nowych siedlisk na warunkach określonych w § 14. Przez teren przebiegają gazociągu średniego i wysokiego ciśnienia.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-1R ustala się działania, polegające na utrzymaniu arealu w dobrej kulturze rolnej.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-1R nie dopuszcza się:

- 1) dokonywania podziałów na działki budowlane,
- 5) lokalizowania ferm, siedlisk i obiektów kubaturowych,
- 6) zadrzewienia śródpolne podlegają ochronie.

Ust. 12		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-2R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	3,25
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-2R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 13		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-3R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,77
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-3R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 14		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-4R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	2,28
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-4R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 15		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-5R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,20
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-5R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R. Przez teren przebiega (oprócz gazociągów) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Do treści ustaleń dodaje się: odległość ewentualnych ogrodzeń od brzegu rzeki Czarnej nie może być mniejsza, niż 1,5 m.

Ust. 16		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-6R	Tereny rolne upraw polowych „resztówka”	0,02
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-6R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R. Brak gazociągów. Dopuszcza się zalesienie „resztówki” jako uzupełnienie powierzchni leśnej oznaczonej symbolem 43.5.2-1ZL.

Ust. 17		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-7R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,54
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-7R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-5R, z tym, że brak elementów uzbrojenia.

Ust. 18		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-8R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	0,64
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-8R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, z tym, że brak gazociągów, występuje natomiast linia telekomunikacyjna wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 43.1.1Kd-G/Z.

Ust. 19		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-9R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	4,45
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-9R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, z tym, że brak gazociągów, występuje natomiast linia telekomunikacyjna wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 43.1.1Kd-G/Z.

Ust. 20		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-10R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	7,02
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-8R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R ze zmianą treści, jak niżej:

- 1) dopuszcza się możliwość lokalizacji pojedynczych siedlisk (zabudowy zagrodowej) przy drodze oznaczonej symbolem 12.3.1KG 9 (droga gospodarcza na granicy z miejscowością Edwardów) na zasadach określonych w § 14.
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-10R brak gazociągów, występuje natomiast linia telekomunikacyjna wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 43.1.1KD-G/Z.

Ust. 21		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-11R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone wraz z pasem wzdłuż rzeki Czarnej	0,70
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-11R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, z tym, że brak gazociągów, występuje natomiast linia telekomunikacyjna wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 43.1.1Kd-G/Z. Ewentualne ogrodzenie winno być realizowane w odległości nie mniejszej, niż 1,5 m od krawędzi brzegu rzeki Czarnej.

Ust. 22		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-12R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone wzdłuż rzeki Czarnej	4,70
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-12R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, z tym, że brak liniowych i punktowych elementów infrastruktury technicznej; pas o szerokości 8 m i azymucie 35° w odległości ok. 42 m od wieży kratowej bazowej stacji telefonii bezprzewodowej, zlokalizowanej na terenie o symbolu 12.4.1-2P w Edwardowie nie może być zabudowany i zagospodarowany zielenią wysoką.

Ust. 23		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-13R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone	1,16
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-13R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, z tym, że brak gazociągów, występuje natomiast linia telekomunikacyjna wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 43.1.1Kd-G/Z.

Ust. 24		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-14R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone wzdłuż rzeki Czarnej. Występują akweny (stawy) i niewielka enklawa leśna oraz rozproszone siedliska	78,73
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-14R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R; dopuszcza się realizację pojedynczych siedlisk (zabudowy zagrodowej) przy istniejących drogach gospodarczych oraz wymianę i uzupełnianie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk na zasadach określonych w § 14. W obrębie arealu należy utrzymywać istniejące drogi dojazdowe do pól i w/w siedlisk.

Na wschód od drogi oznaczonej symbolem 43.3.1KD-G/L Znajduje się punktowy element infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa z końcowym odcinkiem linii średniego napięcia. Powyżej stacji planowane jest odtworzenie ujęcia wody (przeniesienie z terenu w/w drogi lub przebudowa odcinka drogi) – szczegółowe ustalenia znajdują się w § 50 ust. 2 pkt 2 ppkt 2) i w § 51 ppkt 1 niniejszego rozdziału.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-14R występują 2 stanowiska archeologiczne oznaczone graficznie w rysunku planu (zał. Nr 4) nr 17 i nr 18 oraz opisane w § 20 ust. 11 pkt 7) lit. b) i c).

Ust. 25		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-15R	Tereny rolne upraw polowych Występują rozproszone siedliska	84,44
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-15R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, z tym, że skreśla się w pkt 3 ppkt 2), dopuszczając wymianę i uzupełnianie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk (w tym zabudowy szklarniowej) na zasadach określonych w § 14 ust. 5. W obrębie arealu należy utrzymywać istniejące drogi dojazdowe do pól i w/w siedlisk.

Przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

Ust. 26		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-16R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	0,70
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-16R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 27		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-17R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	3,89
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-17R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-16RW obrębie arealu należy utrzymywać istniejące drogi dojazdowe do pól.

Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Ust. 28		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-18R	Tereny rolne upraw polowych Występuje pojedyncze siedlisko	7,05
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-18R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, z tym, że skreśla się w pkt 3 ppkt 2), dopuszczając wymianę i

uzupełnianie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejącego siedliska oraz lokalizację nowych siedlisk w obrębie arealu na zasadach określonych w § 14. W obrębie arealu należy utrzymywać istniejące drogi dojazdowe do pól i w/w siedliska.

Ust. 29		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-19R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	2,58
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-19R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 30		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-20R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	1,88
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-20R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 31		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-21R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	13,63
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-21R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 32		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-22R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	9,88
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-22R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Ust. 33		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-23R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	10,02
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-23R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Ust. 34		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-24R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	1,72
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-24R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 35		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-25R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone rozproszone siedliska oraz niewielkie enklawy leśne	52,30
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-25R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R; dopuszcza się realizację pojedynczych siedlisk (zabudowy zagrodowej) przy istniejących drogach gospodarczych oraz wymianę i uzupełnianie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk na zasadach określonych w § 14. W obrębie arealu należy utrzymywać istniejące drogi dojazdowe do pól i w/w siedlisk.

Przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV (magistrala Warka – Grójec) oraz system melioracyjny.

Ust. 36		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-26R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone rozproszone siedliska oraz niewielkie enklawy leśne	15,65
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-26R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R; dopuszcza się realizację pojedynczych siedlisk (zabudowy zagrodowej) przy istniejących drogach gospodarczych oraz wymianę i uzupełnianie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejących siedlisk na zasadach określonych w § 14. W obrębie areалу należy utrzymywać istniejące drogi dojazdowe do pól i w/w siedlisk.

Przez teren przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV (magistrala Warka – Grójec).

Ust. 37		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-27R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	5,96
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-27R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 38		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-28R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	2,01
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-28R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 39		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-29R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	1,68
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-29R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 40		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-30R	Tereny rolne upraw polowych Występuje pojedyncze siedlisko	0,15
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-30R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R; dopuszcza się wymianę i uzupełnianie zabudowy zagrodowej w obrębie istniejącego siedliska na zasadach określonych w § 14. W obrębie arealów należy utrzymywać istniejące drogi dojazdowe do pól i w/w siedliska.

Ust. 41		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-31R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	0,11
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-31R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R. Zaleca się zalesienie wraz z arealami oznaczonymi symbolami 43.5.2-21ZL i 43.5.2-22ZL.

Ust. 42		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-32R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk	3,54
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-32R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 43		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-33R	Tereny rolne upraw polowych bez siedlisk, z enklawami leśnymi	4,68
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-33R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 44		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-34R	Tereny rolne upraw polowych i użytki zielone w dolinie rzeki Czarnej, bez siedlisk	1,65
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-34R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R.

Ust. 45		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.1-35R	Tereny rolne upraw polowych z rowem melioracyjnym	0,10
Areal stanowiący w przewadze własność osób fizycznych.		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.1-35R ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, lecz bez prawa lokalizacji zabudowy kubaturowej. Rów melioracyjny do utrzymania.

Teren powstały z planowanego przekształcenia w wyniku korekty wlotu drogi oznaczonej symbolem 43.3.2KD0G/L do drogi 43.2.2KD-P/Z. Dopuszcza się wykup „resztówki” i zagospodarowanie w formie skweru bez zieleni wysokiej w celu zachowania trójkąta widoczności u zbiegu w/w dróg.

Ust. 46		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-1RM	zabudowa zagrodowa	4,64
Istniejący ciąg zabudowy (14 siedlisk w tym 4 do wymiany) do utrzymania i uzupełnienia, 2 enklawy do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.3.3-1KD-G/L przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-1RM ustala się następujące przeznaczenie (funkcje):

- 1) funkcją dominującą (preferowaną) jest mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej (wraz z zabudową związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego),
- 2) uzupełniającymi (dopuszczalnymi) funkcjami są:
 - a) zabudowa jednorodzinna i nieuciążliwe usługi w odrębnych kubaturach w przypadku wystarczającej szerokości frontu działki,
 - b) nieuciążliwe usługi wbudowane w kubatury budynków mieszkalnych i wolnostojące w strefie określonej w pkt 3 ppkt 4),
 - c) zabudowa gospodarcza i pomocnicza związana z funkcjami wymienionymi wyżej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-1RM ustala się następujące działania:

- 1) porządkowanie i wymianę zabudowy pod kątem likwidacji substandardów technicznych, użytkowych i estetycznych,
- 2) modernizację, wymianę i uzupełnianie zabudowy w zakresie funkcji i zasad określonych planem,
- 3) realizację zabudowy na terenach niezainwestowanych,
- 4) realizację liniowych i punktowych elementów uzbrojenia.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.1.1-1RM ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) ustala się obowiązujące linie zabudowy 20 m od krawędzi od krawędzi jezdni drogi gminnej o symbolu KD-G/L;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m od krawędzi jezdni dróg gminnych lokalnych o symbolu KD-G/L, dojazdowych symbolu KD-G/D – 15 m od krawędzi jezdni i 8 m od linii rozgraniczenia dróg dojazdowych o nieustalonej krawędzi jezdni oraz sięgaczy,
- 3) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt. 1 ppkt 2) lit. a) – pas terenu wzdłuż istniejącej drogi o miąższości do 30 m od jej linii rozgraniczającej,
- 4) ustala się strefę lokalizowania zabudowy określonej w pkt. 1 ppkt. 2) lit. b) i c) na zapleczu strefy wymienionej wyżej w ppkt. 3),
- 5) ustala gabaryty nowej zabudowy mieszkaniowej
 - a) gabaryt - 2 ½ kondygnacji (parter + piętro z poddaszem mieszkalnym lub użytkowym),
 - b) ustala się zabudowę bez podpiwniczenia (z uwagi na występowanie soczewek wód gruntowych);
 - c) rzędna parteru na poziomie 0,90 + 1,20 m od poziomu terenu;
 - d) rzędna posadzki obiektu/lokalu usług na poziomie 0,15 ÷ 0,30 m nad poziomem terenu,
 - e) rzędna gzymsu wieńczącego na poziomie 6,50 ÷ 7,50 m od poziomu terenu;
 - f) rzędna kalenicy dachu na poziomie 10,00 + 12,50 m od poziomu terenu;
 - g) ustala się kierunki kalenic wg oznaczeń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 4,
 - h) ustala się sytuowanie elewacji frontowej budynków mieszkalnych równoległe do bocznych granic działek, elewacje frontowe prostopadłe do bocznych ścian budynków,
- 6) ustala się formy dachów zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dach dwu- cztero- lub wielospadowy o zaznaczonym kierunku kalenicy wg ustaleń graficznych w rysunku planu – zał. Nr 4,
 - b) połacie dachu równoramienne, bez uskołu w linii kalenicy, o nachyleniu w przedziale 30 ÷ 45 °, z nadwieszeniem dookoła ścian budynku;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów);
- 8) dopuszcza się dowolną kolorystykę elewacji i dachów z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- 9) ustala się następujące formy architektury budynków inwentarskich, gospodarczych i pomocniczych:
 - a) ustala się maksymalną wysokość ścian budynków gospodarczych i pomocniczych oraz garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi na 5,0 m nad poziomem terenu,
 - b) ustala się stosowanie form dachów dwu- lub czterospadowych z nadwieszeniem dookoła ścian budynków gospodarczych, pomocniczych i garaży nie związanych z budynkami mieszkalnymi,
 - c) zaleca się zbliżanie budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z podobnymi obiektami na sąsiadujących działkach – w takich przypadkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych z odprowadzeniem wód opadowych na działkę właściciela obiektu;

- d) ustala się kąt pochylenia połaci dachowych na budynkach gospodarczych, pomocniczych i garażach w przedziale $15 + 30^{\circ}$;
- e) dopuszcza się stosowanie dowolnej kolorystyki ścian i dachów budynków inwentarskich, usługowych, gospodarczych, pomocniczych i garaży z zaleceniem stosowanie barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych (kolory „ziemi”);
- e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki w zabudowie jednorodzinnej powinien wynosić co najmniej 40%, w zabudowie zagrodowej co najmniej 20 %;
- f) powierzchnia zabudowana i o nawierzchniach utwardzonych w zabudowie jednorodzinnej nie powinna przekraczać 30 % całkowitej powierzchni działki, w zabudowie zagrodowej – 50 % powierzchni całkowitej;
- g) nie dopuszcza się realizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie zabudowy niemieszkaniowej (wewnątrz działki).

Ust. 47		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-2RM	zabudowa zagrodowa	6,89
Istniejący ciąg zabudowy (17 siedlisk w tym 4 do wymiany) do utrzymania i uzupełnienia i 4 enklawy do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejących dróg o symbolach 43.3.3-1KD-G/L i 43.2.2KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-1RM z tym, że w pkt 3 ppkt 1) dodaje się treść: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej KD-P/Z i 8 m od linii rozgraniczenia drogi gospodarczej (dojazd do pól).

Przez teren oznaczony symbolem 43.3.3-2RM przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV i zlokalizowana jest stacja transformatorowa.

Ust. 48		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-3RM	zabudowa zagrodowa	2,13
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia i 4 ÷ 6 enklaw do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.3KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-3RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 49		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-4RM	zabudowa zagrodowa	2,55
Istniejący ciąg zabudowy (1 siedlisko) do utrzymania i uzupełnienia Ewentualne 2 enklawy do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.3KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-4RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 50		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-5RM	zabudowa zagrodowa	2,37
Istniejący ciąg zabudowy (6 siedlisk w tym 3 do wymiany) do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.3KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-5RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 51		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-6RM	zabudowa zagrodowa	0,91
Istniejący ciąg zabudowy (3 siedliska do wymiany) do utrzymania i uzupełnienia i 2 enklawy do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.3KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-6RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 52		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-7RM	zabudowa zagrodowa	1,15
Istniejący ciąg zabudowy (3 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia i ewentualnie 1 enklawa do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.3KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-7RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 53		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-8RM	zabudowa zagrodowa	7,50
Istniejący ciąg zabudowy (9 siedlisk w tym 1 do wymiany) do utrzymania i uzupełnienia i ewentualnie 7 enklaw do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.3KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-8RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 54		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-9RM	zabudowa zagrodowa	5,27
Istniejący ciąg zabudowy (2 siedliska) do utrzymania i uzupełnienia i ewentualnie 11 enklaw do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.3.2KD-G/L przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-9RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Przez teren oznaczony symbolem 43.3.3-9RM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV i rów melioracyjny.

Ust. 55		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-10RM	zabudowa zagrodowa	8,06
Istniejący ciąg zabudowy (19 siedlisk w tym 3 do wymiany) do utrzymania i uzupełnienia, ewentualnie 2 do 4 enklaw do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejących dróg o symbolach 43.2.2KD-P/Z i 43.3.1KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-10RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 56		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-11RM	zabudowa zagrodowa	11,26
Istniejący ciąg zabudowy (11 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia, ewentualnie 11+ 14 enklaw do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejących dróg o symbolach 43.3.2KD-G/L i 43.2.2KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-11RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Przez teren oznaczony symbolem 43.3.3-11RM przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV i rów melioracyjny.

Ust. 57		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-12RM	zabudowa zagrodowa	3,90
Istniejący ciąg zabudowy (6 siedlisk) do utrzymania i uzupełnienia, ewentualnie 2 enklawy do zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.2KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-12RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 58		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-13RM	zabudowa zagrodowa	0,46
1 siedlisko w istniejącym ciągu zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.2KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-13RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 59		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-14RM	zabudowa zagrodowa	0,59
2 siedliska w istniejącym ciągu zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.2KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-14RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 60		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-15RM	zabudowa zagrodowa	0,85
2 siedliska w istniejącym ciągu zabudowy do utrzymania i uzupełnienia		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.2.2KD-P/Z przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-15RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 61		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.3.3-16RM	zabudowa zagrodowa	3,50
6 siedlisk w istniejącym ciągu zabudowy do utrzymania i uzupełnienia, 5 enklaw do ewentualnego zabudowania		

Zabudowa zagrodowa wzdłuż istniejącej drogi o symbolu 43.3.1KD-G/L przez wieś Wola Chynowska – do utrzymania i uzupełnienia.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-16RM ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak na terenie oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM.

Ust. 62		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-1P	przemysł	0,25
Istniejący zakład		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-1P ustala się następujące funkcje:

- 1) funkcją dominującą jest przemysł i drobna wytwórczość,
- 2) funkcjami uzupełniającymi (dopuszczalnymi) są:
 - a) magazyny i składy, konfekcjonowanie produktów, usługi, handel,
 - b) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - c) towarzysząca infrastruktura techniczna
 - d) towarzysząca zieleni urządzonej i osłona,
 - e) towarzyszące obiekty administracyjno-socjalne.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-1P ustala się następujące działania:

- 1) utrzymanie istniejącej funkcji,

- 2) utrzymanie obiektów i urządzeń oraz zagospodarowania w dobrym stanie technicznym i użytkowym,
- 3) poprawa estetyki obiektów.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-1P ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) w przypadku rozbudowy zakładu zaleca się nawiązać formy architektury i wystroju do istniejących reprezentatywnych cech istniejącej zabudowy przemysłowej,
- 2) dopuszcza się stosowanie dowolnych materiałów budowlanych oraz dowolną kolorystykę elewacji i dachów (pod warunkiem spełnienia norm i uzyskania atestów) z zaleceniem stosowania barw wynikających z naturalnych właściwości materiałów budowlanych,
- 3) w zagospodarowaniu terenu zapewnić odpowiednie, wynikające z przepisów warunki bezpieczeństwa i ewakuacji.

Ust. 63		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-2P	Przemysł, składy, bazy	0,87
Planowany zespół przemysłowo-składowy z adaptacją istniejącego obiektu.		

Obiekt przemysłowo-magazynowy. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne – obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”). Na terenie znajduje się maszt telefonii bezprzewodowej.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.4.1-2P ustala się:

- 1) preferowaną funkcją jest przemysł i drobna wytwórczość,
- 2) dopuszczalnymi funkcjami są: magazyny, składy, usługi, handel, obiekty obsługi komunikacji.
 - a) towarzysząca komunikacja wewnętrzna,
 - b) towarzysząca zieleni urządzona i osłonowa,
 - c) towarzysząca infrastruktura techniczna
 - d) towarzyszące obiekty administracyjno-socjalne

Na terenie nieruchomości znajduje się stacja transformatorowa z końcówką napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.4.1-2P ustala się działania:

- 1) adaptacje istniejącego obiektu,
- 2) uzbrojenie działki adekwatne do planowanego zainwestowania, spełniające warunki ochrony środowiska, standardy techniczne, technologiczne i cywilizacyjne,

3) uzupełnienie zagospodarowania i zabudowy działki.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 34.4.1-2P ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 43.1.1KD-G/Z,
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 43.2.1KD-P/Z,
- 3) obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu celem ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,
- 4) obowiązek kształtowania form architektonicznych o wysokim standardzie estetycznym,
- 5) gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych i technicznych,
- 6) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9 ust. 1,
- 7) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia sformułowane w § 11,
- 8) w zakresie realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 12,
- 9) w zakresie zasad uzbrojenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 16,
- 10) w zakresie realizacji parkingów obowiązują ustalenia sformułowane w § 17,
- 11) w zakresie udostępniania pomieszczeń i obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia sformułowane w § 18,
- 12) w zakresie zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności spełnić odpowiednio wymagania, określone w § 19,
- 13) realizacja uzbrojenia nie stanowi zobowiązującego zadania Gminy;
- 14) punktowy obiekt infrastruktury technicznej (maszt telefonii bezprzewodowej) należy zabezpieczyć przed penetracją osób niepowołanych oraz zapewnić dojazd do w/w obiektu w celu wymiany i konserwacji elementów konstrukcyjnych i urządzeń – zabudowa przeznaczona na pobyt ludzi nie może być lokalizowana bliżej, niż 40 m od masztu; na terenie znajduje się także stacja transformatorowa z końcówką napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do której należy udostępnić dojazd.

Ust. 64		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-3P	Przemysł, składy, bazy. Stacja paliw	1,48
Zespół przemysłowo-składowy z adaptacją istniejących obiektów.		

Obiekt przemysłowo-magazynowy oraz stacja paliw. Obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami (występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchovek”).

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-3P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.4.1-2P, z następującymi zmianami treści:

- 1) w pkt 1 dodaje się pppkt 3) z treścią: dopuszcza się utrzymanie się funkcji obiektu stacji paliw pod warunkiem dokonania jej modernizacji.;
- 2) w pkt 3:

- a) zmienia się treść ppkt 2) na następującą: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 43.3.5KD-G/D,
 b) skreśla się ppkt 14).

Ust. 65		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-4P	Przemysł, składy, bazy.	0,68
Planowany zespół przemysłowo-składowy z adaptacją istniejących obiektów.		

Planowane obiekty przemysłowo-magazynowe. Grunty rolne kompleksu żytniego najstabszego, brunatne wylugowane i kwaśne. Obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami (występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”).

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-4P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.4.1-2P, z następującymi zmianami treści:

- 1) w pkt 1 dodaje się ppkt 4) z treścią: dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli (użytkowników) obiektów o funkcjach wymienionych w ppkt 1); ustala się warunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania na zasadach określonych w § 36 ust. 1 pkt 1 ppkt 2) + 8) i dodaje się: ppkt 9) z treścią - frontowe ściany (elewacje) budynków mieszkalnych należy sytuować prostopadle do bocznych granic działek i także główne kalenice dachów; w pkt 3 skreśla się ppkt 1), 13) i 14); ppkt 10) z treścią – ustala się minimalną odległość ogrodzenia od brzegu Czarnej na 1,5 m, zaleca wyrównanie wg linii wskazanej w rysunku planu (zał. Nr 4).

Przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV.

Ust. 66		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-5P	Przemysł, składy, bazy.	2,26
Planowany zespół przemysłowo-składowy.		

Planowany obiekt przemysłowo-magazynowy wg wniosków do planu Obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami (występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”).

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-5P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.4.1-2P, z następującymi zmianami treści:

- 3) w pkt 3:
 a) zmienia się treść ppkt 2) na następującą: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od linii rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem 43.4.3KG.
 b) skreśla się treść ppkt 14); dodaje się treść: w zagospodarowaniu terenu należy utrzymać istniejące enklawy leśne.

Ust. 67		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-6P	Przemysł, składy, bazy.	7,14
Planowany zespół przemysłowo-składowy.		

Planowany obiekt przemysłowo-magazynowy wg wniosków do planu. Grunty orne i użytki zielone odpowiednio: kompleks żytni słaby V klasy, użytki zielone średnie, słabe i bardzo słabe V klasy. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne – obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”).

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-6P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.4.1-2P, z następującymi zmianami treści:

1) w pkt 3:

- a) zmienia się treść ppkt 2) na następującą: ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od linii rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem 43.4.3KG.
- b) skreśla się treść ppkt 14); dodaje się treść: w zagospodarowaniu terenu należy utrzymać istniejące enklawy leśne oraz ciek melioracyjny.

Ust. 68		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-7P	Przemysł, składy, bazy.	3,00
Planowany zespół przemysłowo-składowy.		

Planowane obiekty przemysłowo-magazynowe. Grunty orne i użytki zielone odpowiednio: kompleks zbożowo-pastewny słaby o glebach bielcowych i pseudobielcowych oraz użytki zielone średnie o glebach murszowo-mineralnych i murszowatych. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne – obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania, występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”).

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-7P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.4.1-4P, z tym, że w pkt 3 nie występuje ppkt 10) a dodatkowo ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od linii rozgraniczenia drogi oznaczonej symbolem 43.4.2KG.

Ust. 69		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-8P	Przemysł, składy, bazy.	1,13
Planowany zespół przemysłowo-składowy.		

Planowane obiekty przemysłowo-magazynowe. Użytki zielone średnie o glebach murszowo-mineralnych i murszowatych. Warunki gruntowo-wodne mało korzystne – obszar kwalifikujący się do zabudowy warunkowo (grunty słabonośne o zróżnicowanym stopniu skonsolidowania), występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”.

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-8P ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.4.4P.

Ust. 70		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.1-9P	Przemysł, składy, bazy.	0,87
Istniejący zespół przemysłowo-składowy.		

Obiekt przemysłowo-magazynowy. Obszar kwalifikujący się do zabudowy z ograniczeniami (występowanie przypowierzchniowych wód gruntowych tzw. „wierzchówek”)

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-9P ustala się:

- 1) preferowaną funkcją jest przemysł i drobna wytwórczość,
- 2) dopuszczalnymi funkcjami są: magazyny, składy, usługi, handel, konfekcjonowanie produktów wraz z:
 - a) towarzyszącą komunikacją wewnętrzną,
 - b) towarzyszącą zielenią urządzoną i osłonową,
 - c) towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
 - d) obiektami administracyjno-socjalnymi.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-9P ustala się działania:

- 1) adaptację istniejących obiektów kubaturowych,
- 2) uzbrojenie działki adekwatne do planowanego zainwestowania, spełniające warunki ochrony środowiska, standardy techniczne, technologiczne i cywilizacyjne, zagospodarowania i zabudowy działki.
- 3) uzupełnienie zagospodarowania działki.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.1-9P ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem 12.1KD-P/Z,
- 2) nieprzekraczalną linię ogrodzenia 1,5 m od brzegu rzeki Czarnej z pozostawieniem pasa terenu w celu umożliwienia dostępu do rzeki,
- 3) obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych gruntu celem ustalenia warunków posadowienia obiektów budowlanych,

- 4) obowiązek kształtowania form architektonicznych o wysokim standardzie estetycznym,
- 5) gabaryty wynikające z potrzeb technologicznych i technicznych,
- 6) w zakresie ochrony środowiska obowiązują ustalenia sformułowane w § 9 ust. 1,
- 7) w zakresie sytuowania zabudowy obowiązują ustalenia sformułowane w § 11,
- 8) w zakresie realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 12,
- 9) w zakresie zasad uzbrojenia obowiązują ustalenia sformułowane w § 16,
- 10) w zakresie realizacji parkingów obowiązują ustalenia sformułowane w § 17,
- 11) w zakresie udostępniania pomieszczeń i obiektów użyteczności publicznej oraz przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia sformułowane w § 18,
- 12) w zakresie zapewnienia wymogów obrony cywilnej i ochrony ludności spełnić odpowiednio wymagania, określone w § 19,
- 13) realizacja uzbrojenia nie stanowi zobowiązującego zadania Gminy.

Ust. 71		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.4.2-1PE	Planowana eksploatacja powierzchniowa piasku na potrzeby lokalne	1,78
Istniejący areał rolny z enklawą leśną		

Tereny rolne klasy V i VI oraz nieużytki a także enklawa leśna. Warunki gruntowo-budowlane średniokorzystne – występują „wierzchówki”. W obrębie obszaru znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne, podlegające ochronie prawnej.

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.2-1PE ustala się funkcję polegającą na powierzchniowej eksploatacji surowca (piasku budowlanego) na potrzeby lokalne.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.2-1PE ustala się działania polegające na wykonaniu staraniem użytkownika-eksploatatora stosownej dokumentacji i uzyskaniu decyzji koncesyjnej, określającej granice obszaru lub terenu górniczego oraz zasady i warunki prowadzenia eksploatacji a także sposób rekultywacji terenu po jej zakończeniu, a to zgodnie z przepisami szczególnymi obowiązującymi w tym zakresie²⁷.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.4.2-1PE ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują zasady ochrony środowiska sformułowane w § 9,
- 2) drogę dojazdową do terenu eksploatacji inwestor/użytkownik wykona we własnym zakresie,

²⁷ art. 25 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późniejszymi zmianami)

- 3) urządzenia sanitarne i socjalne realizowane na okres eksploatacji winny odpowiadać obowiązującym w tym zakresie przepisom,
- 4) wszelkie obiekty kubaturowe i liniowe zrealizowane dla potrzeb eksploatacji surowca zostaną zlikwidowane po jej zakończeniu,
- 5) obowiązują zasady ochrony dóbr kultury sformułowane w § 20 ust. 2.
- 6) postuluje się nie zajmowanie na cel eksploatacji surowca gruntów klas chronionych,
- 7) postuluje się leśny kierunek rekultywacji gruntu po zakończeniu eksploatacji.

Ust. 72		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-1ZL	Teren leśny	0,23
Leśna enklawa śródpolna		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-1ZL ustala się utrzymanie funkcji leśnej.

2. Rodzaj działań:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.1-1ZL ustala się działania polegające na utrzymaniu leśnej enklawy śródpolnej w dobrym stanie zdrowotnym i sanitarnym.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.1-1ZL ustala się zasady i warunki zagospodarowania, polegające na ochronie drzewostanu przed wylesieniem i przetrzebieniem. Nie dopuszcza się zmiany formy użytkowania lasu na cele nieleśne. Nie dopuszcza się podziału lasu. Ustala się utrzymywanie w drożności przebiegającego przez enklawę leśną ciek melioracyjnego.

Ust. 73		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-2ZL	Teren leśny	3,42
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-2ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-1ZL z tym, że nie występuje ciek melioracyjny.

Ust. 74		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-3ZL	Teren leśny	3,02
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-3ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 75		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-4ZL	Teren leśny	0,34
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-4ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 76		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-5ZL	Teren leśny	3,45
Leśna enklawa śródpolna		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-5ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 77		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-6ZL	Teren leśny	0,34
Leśna enklawa w zespole zabudowy mieszkaniowej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-6ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 78		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-7ZL	Teren leśny	1,40
Leśna enklawa śródpolna w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-7ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 79		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-8ZL	Teren leśny	0,67
Leśna enklawa śródpolna w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-8ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 80		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-9ZL	Teren leśny	0,74
Leśna enklawa śródpolna w dolinie rzeki Czarnej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-9ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 81		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-10ZL	Teren leśny	18,95
Kompleks leśny częściowo w dolinie rzeki Czarnej i wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-10ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-1ZL.

Ust. 82		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-11ZL	Teren leśny	1,12
Leśna enklawa śródpolna wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-11ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 83		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-12ZL	Teren leśny	1,27
Leśna enklawa śródpolna wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-12ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 84		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-13ZL	Teren leśny	3,55
Leśna enklawa śródpolna wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-13ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 85		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-14ZL	Teren leśny	10,41
Kompleks leśny wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-14ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 86		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-15ZL	Teren leśny	27,46
Kompleks leśny wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-15ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 87		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-16ZL	Teren leśny	19,89
Kompleks leśny wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-16ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 88		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-17ZL	Teren leśny	0,31
Leśna enklawa śródpolna wzdłuż południowej granicy Woli Chynowskiej		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-17ZL ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu oznaczonego symbolem 43.5.2-2ZL.

Ust. 89		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-18ZL	Teren do zalesienia	0,94
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-18ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 90		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-19ZL	Teren do zalesienia	1,83
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-19ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 91		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-20ZL	Teren do zalesienia	2,50
Grunt rolny z enklawą zadrzewień o pow. ~ 0,14 ha do utrzymania		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-20ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 92		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-21ZL	Teren do zalesienia	0,40
Grunt rolny w sąsiedztwie kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-21ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 93		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-22ZL	Teren do zalesienia	0,41
Grunt rolny w sąsiedztwie kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-22ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 94		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-23ZL	Teren do zalesienia	0,52
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-23ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się

przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 95		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-24ZL	Teren do zalesienia	2,87
Grunt rolny w sąsiedztwie kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-24ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 96		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-25ZL	Teren do zalesienia	3,29
Grunt rolny w sąsiedztwie kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-25ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 97		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-26ZL	Teren do zalesienia	0,34
Grunt rolny w sąsiedztwie kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-26ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 98		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-27ZL	Teren do zalesienia	0,07
Grunt rolny w sąsiedztwie kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-27ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 99		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-28ZL	Teren do zalesienia	0,15
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-28ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994r.

Ust. 100		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-29ZL	Teren do zalesienia	0,07
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-29ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 101		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-30ZL	Teren do zalesienia	1,07
Grunt rolny w sąsiedztwie kompleksu leśnego		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-30ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 102		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.2-31ZL	Teren do zalesienia	0,60
Grunt rolny		

Na terenie oznaczonym symbolem 43.5.2-31ZL ustala się funkcję leśną w wyniku działań polegających na zalesieniu tych gruntów. Warunki zalesienia postuluje się przyjąć wg uproszczonego planu urządzenia lasu dla miejscowości Wola Chynowska, zatwierdzonego do realizacji przez Wojewodę Radomskiego w 1994 r.

Ust. 103		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.8-1WS	Rzeka Czarna	0,82
Element systemu przyrodniczego – korytarz ekologiczny		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 43.5.8-1WS – rzeka Czarna - pełni funkcję hydrologiczną, ekologiczną i wentylacyjną obszaru gminy Chynów – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 43.5.8-1WS należy utrzymywać w drożności i w odpowiedniej klasie czystości.

3. Zasady i warunki zagospodarowania:

Należy zapewnić dostęp do krawędzi ciek o symbolu 43.5.8-1 w celu umożliwienia prac konserwatorskich oraz w sytuacjach kryzysowych. Nie dopuszcza się do wygradzania ciek – minimalna odległość ogrodzeń od brzegu rzeki wynosi 1,5 m. Przeprawy drogowe winny być prowadzone na estakadach celu umożliwienia wymiany genetycznej i penetracji flory i fauny.

Ust. 104		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.8-2WS	Cieki bez nazwy	0,18
Elementy systemu melioracyjnego wsi Wola Chynowska z ujściem (lewostronnym) do rzeki Czarnej		

1. Przeznaczenie (funkcje) terenu:

Teren o symbolu 43.5.8-2WS pełni funkcję hydrologiczną ciek melioracyjnego wsi Edwardów – funkcja do utrzymania.

2. Rodzaj działań:

Ciek o symbolu 124.5.8-2WS należy utrzymywać w drożności.

Ust. 105		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.8-3WS	Cieki bez nazwy	0,44
Elementy systemu melioracyjnego wsi Wola Chynowska z ujściem (prawostronnym) do rzeki Czarnej		

Na terenach oznaczonych symbolem 43.5.8-3WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 43.5.8-2WS.

Ust. 106		
symbol	przeznaczenie terenu	powierzchnia w ha
43.5.8-4WS	Cieki bez nazwy	0,80
Elementy systemu melioracyjnego wsi Wola Chynowska prawostronne bez ujścia do rzeki Czarnej		

Na terenach oznaczonych symbolem 43.5.8-4WS ustala się analogiczne funkcje, działania oraz zasady i warunki zagospodarowania, jak dla terenu o symbolu 43.5.8-2WS.

§ 50.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej obszaru w miejscowości Wola Chynowska (zał. Nr 4)

Ust. 1

Ustalenia dla całego obszaru miejscowości Wola Chynowska

Zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem.

1. Ustala się powiązanie lokalnego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym (droga krajowa nr 50, drogi powiatowe nr 34 178, nr 34 185, nr 34 182 i nr 34 186)) poprzez ulice lokalne i dojazdowe, istniejące lub projektowane, jak na rysunku planu, na zasadach określonych aktualnymi przepisami szczególnymi.
2. Ustala się kategorię drogi gminnej dla ciągu oznaczonego w planie symbolami od 43.3.2 KD- G/L do 43.3.7 KD-G/D.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną wyznaczonych w planie terenów poprzez budowę, rozbudowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejących ciągów drogowych (ulicznych) w zależności od postępującego zainwestowania.
4. Dla istniejących ciągów drogowych (ulicznych) wymienionych w ust. 2 ustala się remont, przebudowę, rozbudowę, wynikające z konieczności zapewnienia warunków technicznych spełniających podstawowe wymagania użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej, bezpieczeństwa użytkownika i ochrony środowiska.

Do czasu podjęcia wyżej wymienionych zadań inwestycyjnych wymagających zwiększenia szerokości istniejącego pasa w liniach rozgraniczających, dopuszcza się możliwość kontynuacji dotychczasowego sposobu użytkowania terenu przeznaczonego pod poszerzenie ciągu komunikacyjnego.

Ust. 2

Ustalenia dla dróg powiatowych (P) i gminnych (G).

Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu drogowo-ulicznego:

1. Drogi powiatowe:

- 1) **43.2.1 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 178 relacji Chynów-Nowa Wieś, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 300,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m; budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 2) **43.2.2 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 182 relacji Chynów-Warka, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 2650,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m; budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 3) **43.2.3 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 185 relacji Wola Chynowska-Konary, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 1230,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m; budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 4) **43.2.4 KD-P/Z** istniejąca droga powiatowa nr 34 186 relacji Chynów-Rososzka, do rozbudowy w klasie drogi zbiorczej (Z), długości ok. 900,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 20,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni 6,0 m; budowę chodników wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej.

2. Drogi gminne:

- 1) **43.1.1 KD-G/Z** istniejący przebieg drogi krajowej nr 50. Po zrealizowaniu obwodnicy przejmie funkcję drogi gminnej. Ustala się docelowo klasę zbiorczą (Z). Utrzymuje się parametry techniczne i przebieg drogi w istniejących liniach rozgraniczenia. Długość ok. 1200 m.
- 2) **43. 3.1 KD-G/L** istniejąca droga gminna relacji Chynów-Wola Chynowska, do przebudowy i rozbudowy w klasie drogi lokalnej, długości ok. 1650,0 m. Utrzymuje się szerokość w liniach rozgraniczenia na odcinku ok. 800,0 m (przez wieś). Na odcinku od drogi powiatowej oznaczonej symbolem 43.2.2 KD-P/Z w kierunku południowym, ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości min.10,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m. Dopuszcza się realizację chodników szerokości min. 2,0 m wzdłuż terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 43.1.1-3MN – 43.1.1-5MN, 43.3.3-1RM – 43.3.3-4RM. Dopuszcza się jako rozwiązanie wariantowe realizację nowego odcinka drogi w celu ominięcia istniejącej studni wodociągowej – z uwzględnieniem wymaganej odległości linii rozgraniczenia drogi od w/w obiektu. Warunki ewentualnej przebudowy drogi ustalone zostaną na etapie sporządzania dokumentacji technicznej.
- 3) **43. 3.2 KD-G/L** istniejąca droga gruntowa relacji Wola Chynowska-Wenszelówka, do budowy w klasie drogi lokalnej (L), długości ok. 1400,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m.
- 4) **43. 3.3 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy wzdłuż terenów kolejowych, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L), długości ok. 1200,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości 15,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m.
- 5) **43. 3.4 KD-G/L** istniejący ciąg drogowy relacji Widok-Jakubowizna, do rozbudowy w klasie drogi lokalnej (L), długości ok. 560,0 m. Ustala się: linie rozgraniczenia w pasie szerokości min. 10,0 m z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi; szerokość jezdni min.5,0 m.
- 6) **43. 3.5 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenów przemysłowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 43.4.1-4P – 43.4.1-6P, do

- rozbudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości ok. 430,0 m. Ustala się linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni min.5,0 m.
- 7) **43. 3.6 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 43.1.1-1MN – 43.1.1-2MN oraz 43.4.1-1P – 43.4.1-2P, do rozbudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości ok. 350,0 m. Ustala się linie rozgraniczenia w pasie szerokości 10,0 m; szerokość jezdni min.5,0 m.
 - 8) **43. 3.7 KD-G/D** istniejący ciąg drogowy do obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 43.1.1-4MN – 43.1.1-5MN, do przebudowy w klasie drogi dojazdowej (D), długości ok. 150,0 m. Utrzymuje się szerokość w liniach rozgraniczenia. Dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.
 - 9) **43.3.8KDw** planowany dojazd wewnętrzny długości ok. 500 m do planowanego zespołu zabudowy rekreacyjnej o symbolu 43.1.3-MP/ML. Realizacja dojazdu nie stanowi zadania gminy.
 - 10) **43.3.9KDX** – istniejący ciąg pieszojezdny długości ok. 130 m obsługujący istniejący zespół zabudowy o symbolu 43.3.3-7RM z przedłużeniem gospodarczym dla obsługi arealu o symbolu 43.3.1-21R do utrzymania.
 - 11) **43.4.1KX** – istniejący ciąg pieszojezdny do wewnętrznych działek zabudowy w zespole oznaczonym symbolem 43.1.1-4MN długości ok. 155 m (wraz z odnogą) do utrzymania w istniejących liniach rozgraniczenia.
 - 12) **43.4.2KG** planowany dojazd gospodarczy do arealu oznaczonego symbolem 43.3.1-6R o długości ok. 230 m, szerokość min. 4,50 m.
 - 13) **43.4.3KG** planowany dojazd gospodarczy do arealu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R, o długości ok. 300 m, szerokość min. 4,50 m.
 - 14) **43.4.4KG** planowany dojazd gospodarczy do arealu oznaczonego symbolem 43.3.1-1R i 6R, o długości ok. 480 m, szerokość min. 4,50 m.
 - 15) **43.4.5KG** istniejący dojazd gospodarczy długości ok. 40 m do zaplecza działek w zespole zabudowy 43.1.1-5MN do utrzymania w istniejących liniach rozgraniczenia.
 - 16) **43.4.6KG** istniejący dojazd gospodarczy o długości ok. 100 m do arealu oznaczonego symbolem 43.3.1-15R do utrzymania w istniejących liniach rozgraniczenia.]
3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu.
 4. Ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni dróg i ulic, z wykorzystaniem kierunków naturalnych spadków terenu.
 5. Na terenach w obrębie linii rozgraniczenia dróg i ulic dopuszcza się realizację:
 - a) elementów infrastruktury pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;
 - b) obiektów i urządzeń technicznych wyłącznie związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu samochodowego, pieszego, rowerowego, jeśli umożliwiają to parametry techniczne dróg (ulic);
 - c) zieleni niskiej i wysokiej pod warunkiem nieutrudniania realizacji naziemnych i podziemnych elementów drogowych (ulicznych) i infrastrukturalnych.
 6. Wszystkie projektowane przedsięwzięcia, dotyczące obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem z istniejących dróg (ulic) oraz realizacji sieci uzbrojenia w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody odpowiedniego zarządcy drogi.
 7. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych na wydzielonym pasie wzdłuż dróg

- powiatowych. Na drogach układu uzupełniającego (gminnych i wewnętrznych) dopuszcza się ruch rowerowy wspólnie z innymi użytkownikami.
8. Ustala się sukcesywne porządkowanie otoczenia istniejących ciągów drogowych (ulicznych) pod kątem kształtowania ładu przestrzennego i estetyki, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych.
 9. Ustala się parkingi samochodowe w obrębie poszczególnych stref funkcjonalnych jako towarzyszące projektowanym obiektom usług, handlu, przemysłu, zabudowy mieszkaniowej. Ilość miejsc postojowych w stosunku do funkcji obiektów, określono w zasadach zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref.

Ust. 3

Ustalenia dla elementów układu kolejowego

1. Ustala się na obszarze objętym planem elementy układu kolejowego:
43.6.5 KK istniejąca linia kolejowa o znaczeniu państwowym relacji Warszawa-Radom. Utrzymuje się: przebieg w istniejących liniach rozgraniczenia; istniejące obiekty obsługi komunikacji kolejowej.
2. Lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, lokalizację drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, określają przepisy szczególne²⁸.
3. Wszystkie planowane przedsięwzięcia, nie związane z obsługą ruchu kolejowego i utrzymaniem linii, wymagające zajętości terenu w obrębie linii rozgraniczających, wymagają zgody właściciela terenu.

§ 51.

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad realizacji infrastruktury technicznej na obszarze miejscowości Wola Chynowska (zał. Nr 4)

Ust. 1

Zaopatrzenie w wodę.

- 1) W ramach realizacji niniejszego planu (na okres kierunkowy), przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie zaopatrzenia w wodę:
 - budowa sieci wodociągowej Ø160 w ciągach komunikacyjnych : 43.1.1KD-G/Z – 150 m, 43.2.1KD-G/Z – 330 m, — łącznie 480 m oraz ewentualnie nie stanowiące zobowiązującego zadania gminy sieci w drogach 43.1.1KD-G/Z o długości ok. 900 m i 43.3.5KD-G/D o długości ok. 220 m – dla obsługi planowanych terenów przemysłowych;
 - „przeniesienie” studni z przestrzeni ciągu drogowego 43.3.1KD-G/L

²⁸ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków i budowli, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

- 2) Średniodobowe zapotrzebowanie wody na potrzeby bytowo-gospodarcze w gospodarstwach domowych i na cele hodowli podstawowej na okres kierunkowy szacuje się na ok. 130 m³/d.

Ust. 2

Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków.

W ramach realizacji niniejszego planu (na okres kierunkowy), przewiduje się wykonanie inwestycji dotyczących uzbrojenia komunalnego w dziedzinie odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) - budowa grawitacyjnej sieci kanalizacji sanitarnej Ø0,20 m w ciągach komunikacyjnych:
43.3.1KD-G/L – 670 m, 43.3.1KD-G/L – 290 m, 43.2.2KD-P/Z – 400 m, 7.2.3KD-P/Z – 685 m, 43.2.2KD-P/Z-1740 m, — łącznie 3785 m oraz ewentualnie nie stanowiące zobowiązującego zadania gminy sieci w drogach 43.1.1KD-G/Z o długości ok. 900 m i 43.3.5KD-G/D o długości ok. 220 m – dla obsługi planowanych terenów przemysłowych;
- 2) - budowa rurociągów tłocznych kanalizacji sanitarnej Ø110 mm w ciągach komunikacyjnych: 43.3.1KD-G/L – 50 m, 43.3.8KD-G/D – 170 m, 43.2.2KD-P/Z – 80 m, 43.2.2KD-P/Z – 100 m, — łącznie 350 m.
- 3) - budowa przepompowni ścieków przy ciągach komunikacyjnych: 43.2.2KD-P/Z (ok. 40 m³/d + ok. 14 m³/d soł. Jakubowizna), 43.2.2KD-P/Z (ok. 4,8 m³/d + ok. 14 m³/d soł. Jakubowizna) — łącznie 2 szt.

instalacja przydomowych systemów oczyszczania ścieków.

Średniodobową ilość ścieków na okres kierunkowy szacuje się na ok. 86 m³/d. Zrzut ścieków do funkcjonującej oczyszczalni ścieków Sułkowicach.

Ust. 3

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze miejscowości Wola Chynowska ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1). Tereny budowlane w centrum części wsi Wola Chynowska (zespoły zabudowy 43.1.1-1MN/U, 43.1.1-2MNU, 43.1.1-3MN + 43.1.1-6MN, 43.2.1-1U, 43.2.1-2U i 43.3.3-1RM i tereny przemysłowe oznaczone symbolami 43-4.1-1P + 43.4.1-9P) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego z istniejącej stacji transformatorowej zlokalizowanej w Woli Chynowskiej w narożniku dróg oznaczonych symbolami 43.1.1 KD-G/Z (obecny przebieg drogi Nr 50) i 43.2.1 KD-P/Z - po rozbudowie sieci niskiego napięcia.
- 1) Tereny budowlane w środkowej i południowej części wsi Wola Chynowska (zespoły zabudowy 43.3.3-2RM + 43.3.3-16RM) będzie można zasilić z istniejącego obwodu niskiego napięcia wyprowadzonego z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych: w zespole zabudowy zagrodowej przy drodze oznaczonej symbolem 43.3.1KD-G/L, w zespole zabudowy oznaczonym symbolem 43.3.3-2RM oraz we wsi Widok (po wschodniej stronie torów kolejowych przy drodze oznaczonej symbolem 43.2.3KD-P/Z) po rozbudowie sieci niskiego napięcia.

Ust. 4

Ustalenia ogólne dla systemów infrastruktury technicznej

- 1). Zasady uzbrojenia obszaru miejscowości Wola Chynowska przedstawiono graficznie w rysunku planu – zał. Nr 4.
- 2). Trasy sieci i przyjęte w planie parametry są orientacyjne.

§ 52.**Bilans terenu.**

Lp.	Symbol terenu	Przeznaczenie (funkcja) terenu	Pow. w ha	%	Ilość działek zabudowanych /i/ do zabudowania	uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1.	MN	Zabudowa jednorodzinna	5,85	1,041	51/8	Istn. i planowana
2.	MN/U	Zabudowa jednorodzinna z usługami	1,48	0,263		Istniejąca
x	M	Zabudowa mieszkaniowa	7,33	1,304	51/8	x
3.	MP/ML	Zabudowa pensjonatowa i letniskowa	0,77	0,304		Planowana
4.	U	Urząd Gminy	0,54	0,138		Istniejący
5.	U	Gminny ośrodek handlowy	2,13	0,379		Istniejący
x	U	Usługi	2,67	0,475		x
6.	P	Przemysł	17,68	3,146		Głównie planowany
7.	PE	Powierzchniowa eksploatacja surowca	1,78	0,316		Planowana
8.	KD/PZ	Drogi powiatowe	9,62	1,712		Istniejące
9.	KD/GZ	„Stara” droga nr 50	2,48	0,441		Istniejąca
10.	KD/G	Drogi gminne	8,51	1,514		Istniejące
11.	KDW KG	Inne drogi i ciągi kom.	1,05	1,187		Istniejące
x	KD	Drogi	21,66	3,854		x
12.	KK	Kolej	8,26	1,470		istniejąca
13.	W	Obiekt ujęcia wody (studnia)	-	-	1	Istniejąca
x	Poz. 1-13	Razem tereny zainwestowania	60,15	10,793		Istniejące i planowane
14.	RM	Zabudowa zagrodowa	55,14	9,811	105/57	Głównie istniejąca
15.	R	Tereny rolne	332,85	59,225		Istniejące
16.	ZL	Lasy	96,57	17,183		Istniejące
17.	ZL	Dolesienia	15,06	2,680		Planowane
18.	WS	Wody	2,24	0,399		Istniejące
x	Poz. 15-18	Razem tereny otwarte	446,72	79,486		istniejące
x	Poz. 1-18	WOLA CHYN. ogółem	562,01	100		x

Rozdział 10.

Przepisy końcowe.

§ 53.

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla obszarów miejscowości w granicach objętych planem w wysokości 2 % a dla terenów stanowiących w tych obszarach własność gminy w wysokości 0 %.

§ 54.

Na terenie objętym planem w miejscowości Nowe Grobice, w granicach oznaczonych w rysunku planu (zał. Nr 3) literami Aa-Bb-Cc-Dd-Ee-Ff-Gg-Hh-Aa oraz Jj-Kk-Ll - traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw: Budy Sułkowskie, Grabina, Nowe Grobice i Wola Pieczyńska w gminie Chynów (zmiana), uchwalony uchwałą nr XXX/225/02 Rady Gminy w Chynowie z dnia 08 lipca 2002 r. (Dz. U. W.M. Nr 207, poz. 5148 z dnia 05 sierpnia 2002 r.)

§ 55.

Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1. Załączniki nr 1+4 – część graficzna planu - rysunki w skali 1:2000,
2. Załącznik nr 5 – zbiór rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Chynów,
3. Załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 56.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

§ 57.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Stankiewicz
Jan Stankiewicz

OPRACOWANIE:

WÓJT GMINY CHYNÓW

2004-2006 R.

ZESPÓŁ AUTORSKI:

ZAGADNIENIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE:

mgr inż. arch. Elżbieta Maj

członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie, nr WA-118



mgr inż. arch. Katarzyna Bazylewicz-Maj

członek Okręgowej Izby Urbanistów
z siedzibą w Warszawie, nr WA-315



mgr inż. arch. Zdzisław Maj

uprawnienia do projektowania
w planowaniu przestrzennym Nr 21/88

Wojciech Maj



UKŁAD KOMUNIKACJI:

mgr inż. Alicja Szeliga



GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA, ZAOPATRZENIE W GAZ:

mgr inż. Jerzy Ninard



ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNA:

mgr inż. Helena Morawska



ZAŁĄCZNIKI

ZALĄCZNIK NR 5

WYKAZ UWAG
 WNIESIONYCH W TOKU I WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
 PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

FRAGMENTÓW OBSZARU GMINY CHYNÓW
 DRWALEW, PIECZYSKA, SUŁKOWICE, CHYNÓW, NOWE GROBICE, EDWARDÓW I WOLA CHODKPOWSKA

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcia Rady Gminy, załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	16.05.2005	R. Lewandowski (bez adresu)	Poszerzyć strefę zabudowy o symbolu 10.3.3-6RM aż do gazociągu wys. Ciśn. lew	60 i 61 Drwa- lew	10.3.3-6RM –front działki: siedlisko rolnika lub – 3-4 działki zabudowy jednorodzinnej z usługami, wnioskowana parcelacja wgląd działki nie dałaby zysku w związku z potrzebą wydzielenia z parcelowanej powierchni dodatkowej ulicy dojazdowej	-	nie	-	j.o.	Uzasadnienie jak w kol. 6, jest przeznaczona pod zabudowę, z inną propozycją sposobu zabudowy

2.	12.05.2005	Karczewska Ewa Ul. Parkowa 6 05-651 Drwalew	Poszerzyć tereny zabudowy jednorodzinnej na całą działkę nr geod. 51 w Pieczyskach	51 Pieczyńska	34.1.1-2MN, 34.3.1-12R i 34.3.1-13R fragment przy drodze do Adamowa pod zabudowę jednorodzinną. pozostałe grunty rolne proponowane do utrzymania jako uprawy polowe (bez zmian)	-	nie	-	j.o.	Brak uzasadnienia demograficznego parcelacji na działki, tereny na północ od drogi do Adamowa pozostają poza zasięgiem planowanej kanalizacji sanitarnej
3.	28.04.2005	Krawiecki Adam Zadębie 11A 05-505 Prażmów	Zmiana terenów rolnych na działki jednorodzinne	93 Pieczyńska	34.3.1-25R grunty rolne	tak (część północna)	Nie (część południowa)	j.o.	j.o.	Uwzględniono na części, która może być objęta grawitacyjnym systemem kanalizacji sanitarnej
4.	19.04.2005	Kubanek-Antoniuk Dorota Ul. Różana 9 05-650 Chynów	Rozszerzyć strefę zabud. mieszk. na obszar działek nr geod. 134/4 i 134/5 wraz z utrzymaniem podziału geodezyjnego	134/1 Sulkowice	Część frontowa (134/3) 40.3.3-2RM zabudowa zagrodowa, część wschodnia (134/4 i 134/5) gr. Rolne	-	nie	-	j.o.	Grunty klas chronionych ustawa o ochronie gr. Rol. I leśnych
5.	16.05.2005	Lewandowski R. Adresu nie podano	Wnioskuje poszerzenie strefy zabudowy na całe działki nr geod. j.o.	260, 310, 311 Chynów	Część działek w strefie zabudowy zagrodowej 7.3.3-3RM i 7.3.3-7RM, część 7.3.1-9R grunty rolne	-	nie	-	j.o.	Grunty chronione przed zmianą przeznaczania – dobra bonitacja

6.	30.05 2005	Grudzień Zbigniew Edwardów 12 05-650 Chynów	Wnioskuje dopuszczenie zabudowy letniskowej i agroturystycznej	3/1 Edwardów	Odosobnione siedlisko z odrębną drogą dojazdową. Symbol 12.3.1-1R Gospodarstwo o znacznym areale i częściowo dobrym kompleksie gleb (chronionych)	tak zabudowa agroturystyczna	nie zabudowa letniskowa	j.o.	j.o.	Wg ustaleń ogólnych planu dopuszcza się obiekty obsługi agroturystyki na obszarze całej gminy.
7.	brak	Tyworek Adam Edwardów 5 05-650 Chynów	Wnioskuje realizację kopalni piasku	147 Wola Chyn.	43.3.1-14R grunty rolne, 43.5.2-9ZL las	Tak cz. nie leśna i na gruntach klas niechronionych	nie las i grunty klas chronionych	j.o.	j.o.	Kopalnia piasku tylko na potrzeby lokalne
8.	j.w.	j.w.	Wnioskuje dopuszczenie realizacji szamb na działkach w Drwalewie	76 działek 10.1.1- 11MN+ 10.1.1- 18MN Drwa- lew	W planie zaprojektowano odrębny system kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią ścieków w sąsiedztwie osiedla.	-	nie	-	j.o.	Protokół z przeobrażenia dyktandii publicznej Wprowadzenie szamb nieuzasadnione w kontekście wymagań ochrony środowiska i ekonomicznie (koszty porównywalne), brak rezerw w oczyszczalni Biowetu

9.	j.w.	Karczewska Ewa Drwalew	Wnosi o ponowne przeanalizowanie możliwości parcelacji	51 Pieczys -ka	34.1.1-2MN, 34.3.1-12R i 34.3.1-13R fragment przy dro- dze do Adamowa pod zabudowę jed- norodzinną, pozostałe grunty rolne propono- wane do utrzyma- nia jako uprawy polowe (bez zmian)	-	Jak w poz. 7 Dopusz- czono zabu- dowę jed- nym sied- liskiem zlokalizo- wanym od strony północnej	-	j.o.	j.w.
----	------	---------------------------	--	----------------------	---	---	--	---	------	------

Załączniki:
zbiór uwag zamieszczonych w wykazie z wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

.....
Wójt Gminy Chynów

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Stankiewicz
Jan Stankiewicz

Załącznik nr 6
do Uchwały nr
Rady Gminy w Chynowie
z dnia 2006 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy:

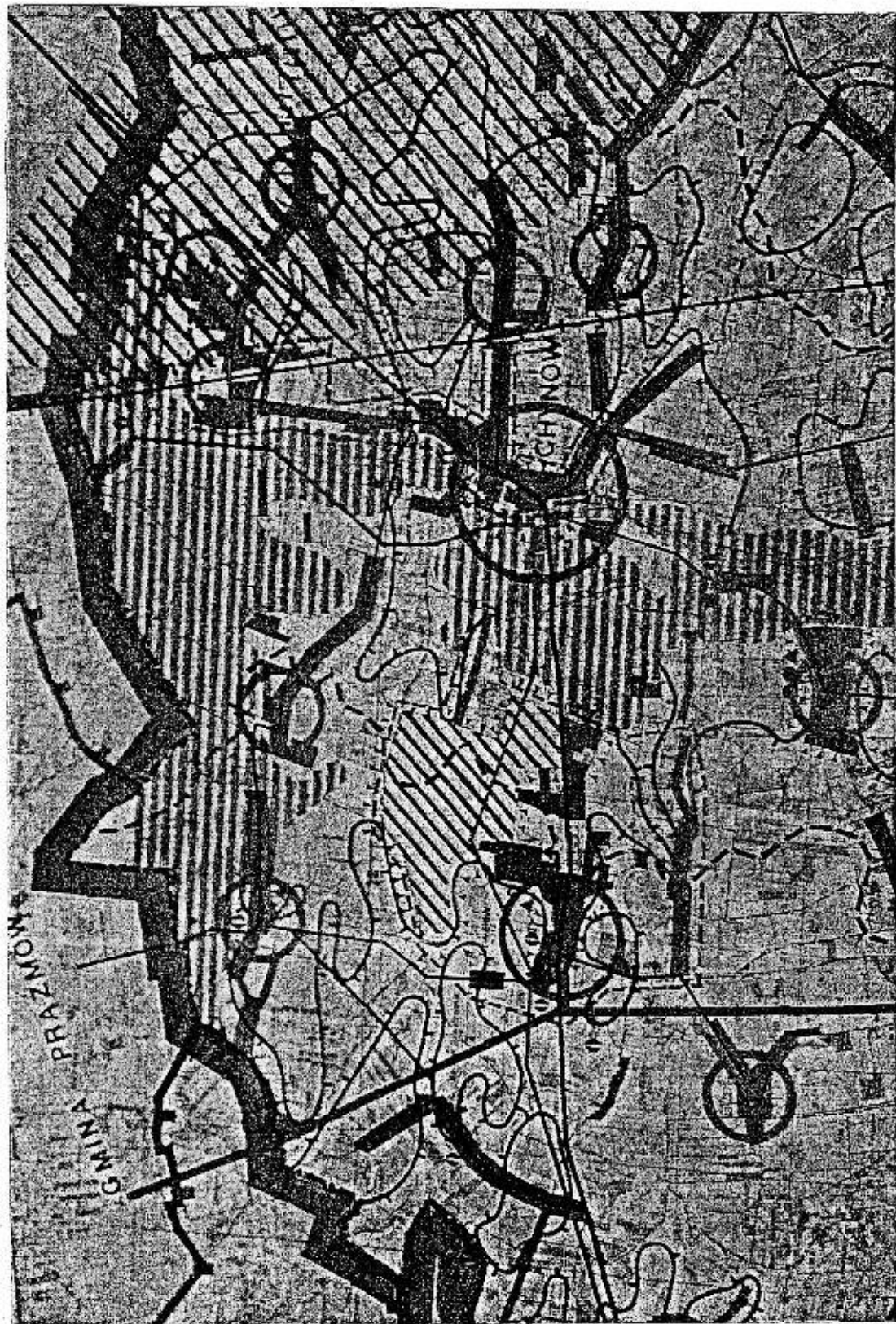
Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1592) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentów obszaru gminy Chynów w obrębie miejscowości Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Nowe Grobice, Edwardów i Wola Chynowska obejmują:

- wykup gruntów pod gminne obiekty oświaty i sportu oraz pod planowany gminny układ komunikacji, który odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości według indywidualnych ustaleń pomiędzy właścicielami gruntów a gminą,
- budowa dróg gminnych wraz z infrastrukturą tj.: oświetleniem, ciągami głównymi instalacji wodno-kanalizacyjnych, finansowane ze środków własnych i pozyskanych z WFOŚ, NFOŚ, funduszy UE i innych funduszy celowych,
- budowa stacji transformatorowych wraz z liniami energetycznymi średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (NN) finansowana będzie wg. zasad ujętych w Prawie Energetycznym tj. Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. Nr 153 poz. 1504) z ewentualną korektą wg. aktów prawnych obowiązujących w trakcie przystąpienia do realizacji inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Stankiewicz

GMINA CHYNÓW
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

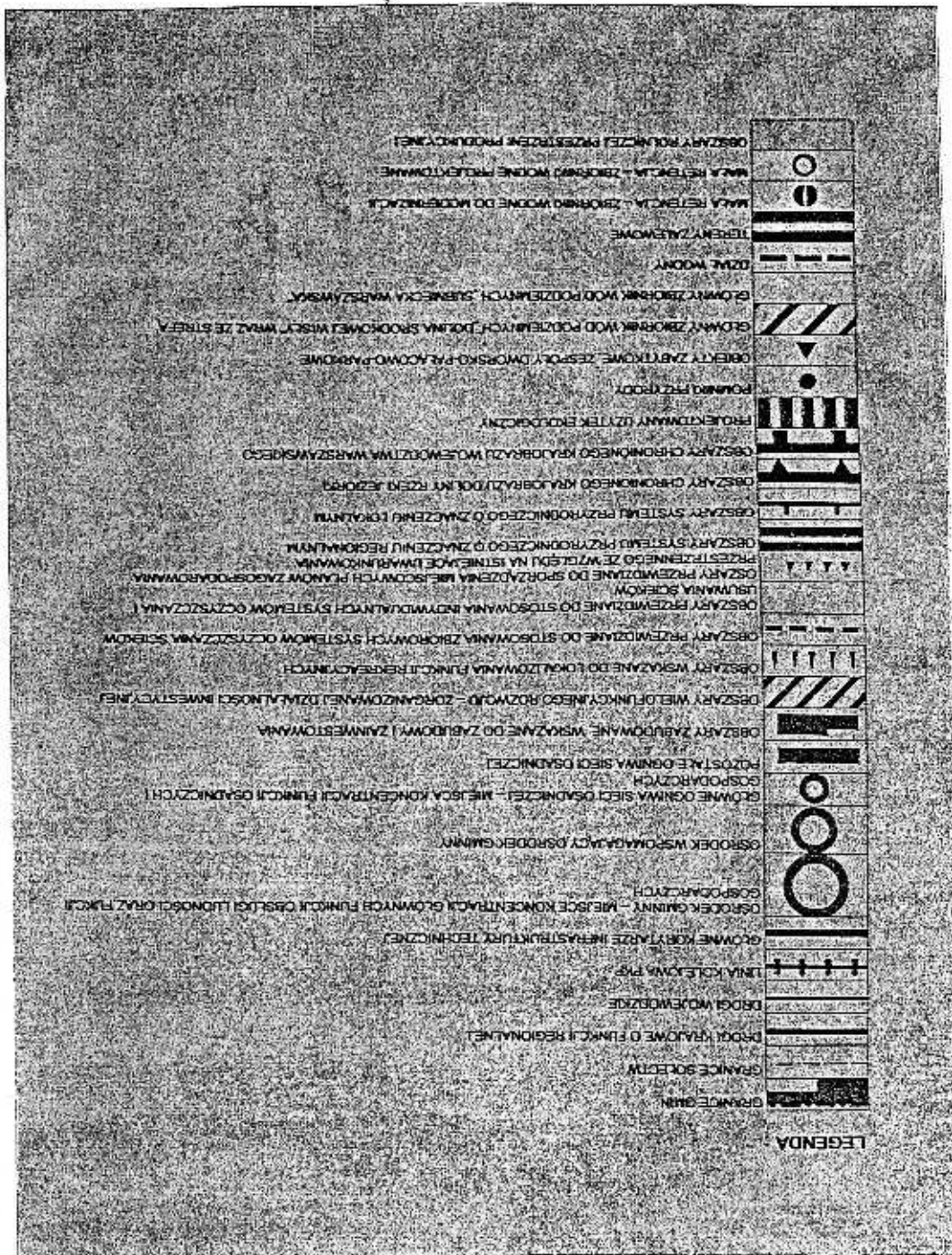


Fragment obejmujący obszar sołectw:
Drwalew, Pieczyska, Sulkowice, Chynów, Nowe Groblice, Wola Chynowska i Edwardów.
Skala oryginalna 1:25000, opracowanie 1999 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jana Stankiewicz

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW

PRZEMOUDNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Stankiewicz





WOJEWODA MAZOWIECKI
Pl. Bankowy 3/5, 00 - 950 Warszawa

Warszawa, dnia 20.10.2004r.

WRR.II-7046-D/159/04

DECYZJA Nr 2263 /04 o ustaleniu lokalizacji drogi

Na podstawie art. 2 ust. 1, art. 7 ust. 1 oraz art. 12 ust. 1-3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. Nr 80 poz. 721), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.06.2004r.

inwestor: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie

- I - Ustalam lokalizację dla inwestycji: - rozbudowa drogi krajowej nr 50 - Zadanie I - odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria - od km 148+800,00 do km 175+764,03 - wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn i obwodnicy m. Drwalew i m. Chynów - oraz wraz z przebudową urządzeń infrastruktury technicznej również poza terenem niezbędnym dla obiektów budowlanych
- II - Zatwierdzam projekt podziału nieruchomości na potrzeby powyższej inwestycji
- III - Nadaję niniejszej decyzji rygor natychmiastowej wykonalności

Charakterystyka projektowanej inwestycji:

Celem planowanej inwestycji jest dostosowanie drogi do parametrów drogi klasy GP oraz wzmocnienie nośności nawierzchni drogi do 115 kN/osi.

Zamierzenie polega na rozbudowie istniejących odcinków drogi i budowie nowych odcinków - obwodnic.

Rozbudowa istniejącej drogi ma miejsce na odcinkach: od km 148+800,00 do km 151+800,00 od km 156+385,94 do km 158+439 i od km 166+776,94 do km 175+674,03.

Na odcinku od km 151+800,00 do km 156+385,94 planuje się budowę obwodnicy m. Słomczyn.

Na odcinku od km 158+439,45 do km 166+776,94 planuje się budowę obwodnicy m. Drwalew i m. Chynów.

wymiary geometryczne drogi:

- szerokość jezdni - 2 x 3,5 m
- szerokość poboczy utwardzonych - 2 x 2,0 m
- szerokość poboczy ziemnych - 2 x 0,75 = 1,25 m

1. Wymagania dotyczące powiązania drogi z innymi drogami publicznymi

Na odcinkach drogi przeznaczonych do rozbudowy nie planuje się zmian w powiązaniu drogi z innymi drogami publicznymi w stosunku do stanu istniejącego.

Obwodnica m. Słomczyn powiązana z innymi drogami publicznymi poprzez dwa skrzyżowania z istniejącą drogą krajową zlokalizowane na początku (km 152+336,86) i na końcu obwodnicy (km 155+755,61). Ruch na południe od obwodnicy z m. Słomczyn w kierunku m. Kociszew następuje przez skrzyżowanie w km 152+336,86 – dalej przez projektowaną drogę lokalną wzdłuż obwodnicy - do obecnej drogi Słomczyn-Kociszew.

Obwodnica m. Drwalew i m. Chynów powiązana z innymi drogami publicznymi poprzez skrzyżowanie zlokalizowane na początku obwodnicy (km 158+936,63) i Węzeł „Chynów” zlokalizowany na końcu obwodnicy (km 166+201,77). Tereny przyległe do obwodnicy będą obsługiwane przez projektowane drogi dojazdowe.

2. Określenie linii rozgraniczających teren

Linie rozgraniczające teren inwestycji są przedstawione – jako pogrubione linie przerywane koloru zielonego - na mapie w skali 1 : 2000 – stanowiącej rys. 2 - Materiałów do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej nr 50. Materiały do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej nr 50 są **załącznikiem nr 1** do niniejszej decyzji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji są jednocześnie liniami podziału nieruchomości.

3. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury oraz potrzeb obronności państwa

Na etapie sporządzania projektu budowlanego należy uwzględnić zastrzeżenia, uwagi i zalecenia przedstawione w poniższych dokumentach:

- Raport o oddziaływaniu na środowisko – etap decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi - Warszawa, maj 2004,
- pismo Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody – WŚR-VII/6810/76/04 – z dnia 13.02.2004r.
- postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - nr 684/03 z dnia 25.11.2003r.
- postanowienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - nr 61/2004 z dnia 23.01.2004r.
- postanowienie – SZN-7000/2376/6L/03-04 – z dnia 12.01.2004r. - Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie
- pismo Wydziału Środowiska i Rolnictwa Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego – WŚR-I/6810/25/2004 – z dnia 15.10.2004r.

4. Wymagania dotyczące uzasadnionych interesów osób trzecich

- inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej, korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- inwestycja powinna zapewniać ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas i wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- inwestycja powinna zapewnić ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- dla przebudowywanej infrastruktury technicznej należy uzyskać warunki i uzgodnienia od właściwych dysponentów.

5. Podział nieruchomości

Projekt podziału nieruchomości podlegający zatwierdzeniu przedstawia **załącznik nr 2** do niniejszej decyzji. Załącznik - podzielony na dwa tomy (2/1 i 2/2) - zawiera mapy z projektami podziału nieruchomości i wykazy zmian gruntowych. Powyższy załącznik stanowi **integralną część** niniejszej decyzji.

Podziałowi nie podlegają wyszczególnione w załączniku nr 2 działki:
dz. nr ew. 140/1 – obręb: Chynów
dz. nr ew. 247/1 i dz. nr ew. 247/2 - obręb: Sułkowice

6. Inwestycję projektować zgodnie z przepisami:

- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 63 poz. 735),
- ustawa z dnia 07 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. 2003r. Nr 207 poz. 2016 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych, oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25 poz. 133),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120 poz. 1133),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. - o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. - o odpadach (Dz. U. Nr 62 poz. 628 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001r. - prawo wodne (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 06 czerwca 2002r. - dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji (Dz. U. Nr 87 poz. 796),
- rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 66 poz. 436),
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 06 czerwca 2002r. w sprawie oceny poziomów substancji w powietrzu (Dz. U. Nr 87 poz. 798);
- oraz inne przepisy szczególne właściwe w sprawie.

Uzasadnienie

Niniejsza decyzja dotyczy ustalenia lokalizacji dla inwestycji: - rozbudowa drogi krajowej nr 50 - Zadanie I - odcinek od m. Grójec do m. Góra Kalwaria – od km 148+800,00 do km 175+764,03 - wraz z budową obwodnicy m. Słomczyn i obwodnicy m. Drwałew i m. Chynów - oraz wraz z przebudową urządzeń infrastruktury technicznej również poza terenem niezbędnym dla obiektów budowlanych.

Przedłożony przez inwestora wniosek o ustalenie lokalizacji zawiera komplet wymaganej dokumentacji - zgodny z w art. 5 ust. 1 ustawy - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych. Na powyższą dokumentację składają się: opinie właściwych organów, komplet map z przebiegiem drogi i z projektowanym podziałem nieruchomości, analizy powiązania drogi z innymi drogami, określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze oraz raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Rozpatrując wniosek inwestora organ:

- dokonał sprawdzenia zgodności przedłożonych materiałów z przepisami,
- powiadomił w drodze obwieszczeń strony i opinię publiczną,

- przeprowadził postępowanie w sprawie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.),
- dokonał analizy wniosków i uwag wpływających do organu w trakcie prowadzonego postępowania.

Artykuł 8 ustawy - o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych - stanowi, że wojewoda na wniosek Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad nadaje decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi rygor natychmiastowej wykonalności gdy jest to uzasadniony interesem społecznym lub gospodarczym.

W przedmiotowej sprawie Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad przedłożył taki wniosek – pismo GDDiK-O/Wa-B.12.1m/50/7-02/39/2004 z dnia 11.10.2004r. W swoim wniosku inwestor uzasadnia potrzebę nadania niniejszej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności koniecznością dokonania w możliwie krótkim czasie poprawy trudnych warunków drogowych występujących na ważnej trasie komunikacyjnej regionu. Sprawa istotna jest także pilna potrzeba poprawy warunków bezpieczeństwa drogowego oraz warunków środowiskowych oddziaływających na jakość życia mieszkańców terenów przyległych do drogi.

Po konsultacjach z zainteresowanymi stronami, które miały miejsce w ramach niniejszego postępowania inwestor odstąpił od podziału działki nr ew. 140/1 – obręb: Chynów oraz działek nr ew. 247/1 i dz. nr ew. 247/2 - obręb: Sułkowice, wcześniej przeznaczonych do podziału w projekcie podziału nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę należało stwierdzić, że jak w sentencji.

Od decyzji służy odwołanie do Ministra Infrastruktury, ul. Chałubińskiego 4/6, 00-928 Warszawa za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO
Jolanta Ułtys
 p.o. Zastępcy Dyrektora
 Wydziału Rozwoju Regionalnego

Załączniki:

- Nr 1. - Materiały do wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej nr 50
- Nr 2. - Projekt podziału nieruchomości - t. 2/1 i t. 2/2
- Nr 3. - Raport o oddziaływaniu na środowisko

Otrzymują:

1. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie, ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa + załączniki
2. Burmistrz Miasta i Gminy Grójec, ul. Piłsudskiego 47, 05-600 Grójec
3. Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria, ul. 3-go Maja 10, 05-530 Góra Kalwaria
4. Wójt Gminy Chynów, Powiat Grójecki, 05 - 650 Chynów
5. Starosta Powiatu Grójeckiego, ul. Piłsudskiego 59, 05-600 Grójec
6. Starosta Powiatu Piaseczyńskiego, ul. Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
7. strony w drodze obwieszczeń
8. a/a

PRZEWODNICZĄCY
 RADY GMINY
Jan Stankiewicz
 Jan Stankiewicz