

# UCHWAŁA NR XXXIII/212/2010

## RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 30 kwietnia 2010 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Hipolitów

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 późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/98/08 Rady Gminy Chynów z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Hipolitów, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów, przyjętym Uchwałą Nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 r. Rada Gminy Chynów na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem, obejmujący obszar wsi Hipolitów, w gminie Chynów.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem Nr 3 do uchwały.

**§ 3.** Celem planu miejscowego jest stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania pozwoleń na budowę oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem poprzez określenie zasad adaptacji, rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów kubaturowych, określenie zasad wprowadzenia nowego układu komunikacji oraz ustalenie zasad udostępniania terenów pod nową zabudowę.

**§ 4. 1.** W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, a także sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ponieważ nie odnoszą się do terenu objętego planem.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie i związany

z nim sposób zagospodarowania, jakie są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała,

- 7) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczony jest nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce inwestycyjnej,
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, obliczony z ilorazu sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych w obrysie ścian zewnętrznych budynków bez balkonów i tarasów, wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce inwestycyjnej i powierzchni tej działki,
- 9) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie,
- 10) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach,
- 11) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę naziemnych kondygnacji użytkowych budynku,
- 12) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub jego części, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączy dachowej,
- 13) **szerokość elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi, przy której budynek jest usytuowany,
- 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do istniejącej lub planowanej drogi publicznej oraz wyposażenie w istniejące lub planowane urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
- 15) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję,
- 16) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami,
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 15,

- 18) **usługach bytowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności, z wyłączeniem działalności wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dobra materialne i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych,
- 19) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

**§ 6.** 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania planu,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymiarowanie linii,
- 6) ścieżki rowerowe,
- 7) zadrzewienia cenne ze względów przyrodniczych – do zachowania,
- 8) zbiorniki wodne i tereny podmokłe,
- 9) granica stref ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego,
- 10) istniejące rowy do zachowania.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) proponowany podział terenów na działki,
- 2) budynki istniejące – do adaptacji,
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia,
- 4) jezdnie projektowanych i istniejących dróg.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru**

#### ***Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych***

§ 7. Dominującą funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa towarzysząca terenom produkcji rolnej oraz tereny rolne i tereny leśne.

§ 8. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 9. Wyróżnia się tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MU**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 6) tereny produkcji rolnej, z możliwością wprowadzenia dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZL**,
- 7) tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 8) tereny wód, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- 9) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 10) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 12) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.

§ 10. 1. Wyznacza się układ głównych przestrzeni publicznych, w skład których wchodzi tereny ulic publicznych (KDL, KDD) i ciągów pieszo – jezdnych (KPJ).

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, a także wymaganą kolorystykę elewacji,
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- 4) od strony przestrzeni publicznych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
- 5) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m<sup>2</sup>,

6) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

3. Ustalenia pkt. 5-6 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

**§ 11.** Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej - stałej i tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów o funkcjach usług i handlu poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem odpowiednich linii zabudowy, a w szczególności w liniach rozgraniczających ulic i ciągów pieszych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę.

### ***Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu***

**§ 12.** Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w rozdziale 3 uchwały oraz zawartymi na rysunku planu.

**§ 13.** Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach mniejszych niż normatywne, może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

**§ 14.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu,
- 3) inne wymogi, w tym: kształt dachów, kolory elewacji według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały.

**§ 15.** 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i zabudowy zagrodowej ustala się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 45°.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 kształt dachów według ustaleń szczegółowych.

**§ 16.** Ustala się obowiązek stosowania na elewacjach budynków stonowanej kolorystyki o przewadze jasnych kolorów naturalnych i kolorów ziemi.

### ***Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków***

**§ 17.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 18.** W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 3) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych,
- 4) w odniesieniu do terenów na których występują urządzenia melioracji szczegółowych:
  - a) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - b) możliwość przebudowy i rozbudowy urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy po uzgodnieniu projektu przebudowy urządzeń melioracyjnych z zarządzającym siecią melioracji,
  - c) projekty zagospodarowania działki należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu rzeki Czarna oraz od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
- 6) dopuszczenie poszerzania i pogłębiania istniejących cieków i rowów melioracyjnych po uzgodnieniu z zarządzającym siecią melioracji,
- 7) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 8) dopuszczenie realizacji urządzeń odwadniających na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą istniejącej sieci melioracyjnej dla terenów nieobjętych siecią melioracji,
- 9) nakaz uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z rzeką Czarna z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Radomiu,
- 10) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

**§ 19.** W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów,
- 2) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych.
- 3) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

**§ 20.** W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Ustala się ochronę zabytków archeologicznych, tj. stanowiska archeologicznego nr ew. 4/63-67 i 5/63-67, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą.
- 2) Dla wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej stanowisko archeologiczne, ustala się:
  - a) obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
  - b) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji na koszt inwestora;
  - c) obowiązek uzyskania przez inwestora pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed ich rozpoczęciem.

### ***Zasady podziału i scalania nieruchomości***

**§ 21.** 1. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. Minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla terenów nowej zabudowy, oznaczonych symbolami MN, MU i MNe powinna wynosić 20 m, natomiast dla pozostałych terenów szerokości frontu działki nie określa się.

3. Nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów do obsługi działek budowlanych o statusie dróg publicznych, wskazanych w rysunku planu lub dróg wewnętrznych.

4. Wykonywanie wszelkich podziałów działek możliwe będzie jedynie po uprzednim sporządzeniu projektu podziału dla obszaru całej działki.

**§ 22.** 1. Zachowuje się podziały terenów zabudowanych, uprawomocnione przed dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym.

2. Dopuszcza się wtórny podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.



3. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie miejscowym dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich innych ustaleń planu.

4. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 80° do 90°.

### ***System infrastruktury technicznej***

**§ 23.** 1. Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociagową; skanalizowanie terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

2. Dla systemu infrastruktury technicznej plan ustala:

- 1) modernizowane i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na całym terenie opracowania, w miejscach, które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy lub rozbudowy sieci i obiektów oraz po uregulowaniu praw do terenu, dopuszcza się realizację następujących drobnych urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Zaopatrzenie w wodę**

**§ 24.** Ustala się, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągu gminnego, z istniejących i projektowanych na terenie objętym planem sieci wodociagowych, w oparciu o istniejące ujęcia wody ze stacjami uzdatniania.

### **Kanalizacja sanitarna**

**§ 25.** 1. Ustala się docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem.

2. Dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni przydomowych na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług na działkach budowlanych, których powierzchnia wynosi minimum 3000 m<sup>2</sup>.

4. Tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, przy czym ustala się przyłączenie do sieci gminnej niezwłocznie po ich zrealizowaniu.

### **Odprowadzanie wód opadowych**

**§ 26.** Ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych.

**§ 27.** 1. Ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

2. Tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionych w ust.1 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z dróg o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

3. Dopuszcza się wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.

4. Nakazuje się uzgadnianie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

### **Instalacja gazowa**

**§ 28.** 1. Ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia.

2. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

3. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

4. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa, o ile zostaną zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

5. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy.

6. Ustala się zachowanie istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia.

### **Ciepłownictwo**

**§ 29.** Teren będzie docelowo zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną.

**§ 30.** 1. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%.

2. Dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. kolektory słoneczne) i niekonwencjonalne źródła energii (pompy ciepła).

3. Na terenach oznaczonych symbolem MR dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych.

4. Do czasu pełnej realizacji rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych na wszystkich terenach znajdujących się w granicach planu.

### **Sieć energetyczna i telekomunikacyjna**

**§ 31.** 1. Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie,

przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.

2. Dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych.

**§ 32.** 1. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie linii elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach.

2. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.

3. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, w sytuacjach wystąpienia kolizji istniejącego lub planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

4. Projekty zagospodarowania działek i projekty ulic powinny przewidywać miejsca i tereny dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów i ulic.

**§ 33.** 1. Ustala się możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej.

2. Ustala się zakaz realizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

3. Ustala się zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych.

### **Usuwanie odpadów**

**§ 34.** Ustala się selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych na działce własnej, do czasu ich wywozu przez wyspecjalizowane firmy na legalne wysypiska lub inne legalne zakłady utylizacji, poza terenem obowiązywania planu miejscowego.

### **System komunikacji**

**§ 35.** 1. Ustala się system komunikacyjny terenu objętego planem miejscowym, którego obszary są oznaczone na rysunku planu kolejno: numerem porządkowym, symbolem **KD**, a dodatkowo - symbolem oznaczającym klasę i kategorię drogi.

2. Tereny systemu komunikacji oznaczone jako publiczne będą inwestycjami gminnymi.

**§ 36.** Dla układu drogowo - ulicznego ustala się przebiegi dróg i ulic, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

**§ 37.** Dla tras układu ulicznego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL** według ustaleń szczegółowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD** oraz niepublicznych ulic wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW**, według ustaleń szczegółowych,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu minimum 10 m, dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 7 m, a dla dojazdów do najwyżej 1 działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną – minimum 5 m.
- 4) dojazdy bez przelotu, pełniące funkcję dróg pożarowych muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach min. 20 m x 20 m, a inne dojazdy bez przelotu placem o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m.
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolem **KPJ** 7 m.

**§ 38.** 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 dom istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany,
  - 2) dla usług – co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
2. W ramach ogólnodostępnych miejsc parkingowych należy wydzielić miejsca postojowe dla rowerów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów - przeznaczenie, zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy**

**§ 39.** Ustala się szczegółowe przeznaczenie, zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy odrębnie dla terenów o różnym przeznaczeniu, zróżnicowanych według oznaczeń przyjętych na rysunku planu.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**§ 40.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**.

**§ 41.** 1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów

wolnostojących i bliźniaczych.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
- b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;
- c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
- d) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

**§ 42.** 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%.
- 3) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 60%.

2. Dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również zabudowy jej towarzyszącej, w tym garaży.

**§ 43.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MN** ustala się:

- 1) wysokość budynków - do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 15 m.

### **Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**

**§ 44.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**.

**§ 45.** W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji, a także usługi hotelarskie,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,

- b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
- c) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

**§ 46.** 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%.
- 3) maksymalny procent zabudowy - 40%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%.

2. Dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego.

3. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

**§ 47.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MU** ustala się:

- 1) wysokość budynków: do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 30 m.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**

**§ 48.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**.

**§ 49.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
  - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
  - c) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

**§ 50.** 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 2000 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%.
- 3) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

2. Dopuszcza się realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

3. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą również zabudowy jej towarzyszącej, w tym garaży.

**§ 51.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

- 1) wysokość budynków – maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

### **Tereny zabudowy zagrodowej**

**§ 52.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.

**§ 53.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, tj. budynki i obiekty związane z obsługą gospodarstw rolnych, w tym mieszkalne, gospodarcze i pomocnicze,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe jako funkcja uzupełniająca.

**§ 54.** 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 40%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

**§ 55.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) wysokość budynków – do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie

nachylenia połąci od 20° do 45°,

3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

### **Tereny lasów, tereny produkcji rolnej oraz tereny produkcji rolnej, z możliwością wprowadzania dolesień**

**§ 56.** Wyznacza się tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, w tym tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, a także tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

**§ 57.** Wyznacza się tereny rolne, na których istnieje możliwość wprowadzania dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZL**.

**§ 58.** 1. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL**, **R/ZL** oraz **R** obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.

2. Na terenach oznaczonych symbolem **ZL** oraz **R/ZL** dopuszcza się dolesianie gruntów.

### **Tereny wód**

**§ 59.** Wyznacza się tereny wód oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

**§ 60.** Tereny o symbolu **WS** przeznaczone są na otwarte wody śródlądowe – do zachowania i ochrony.

**§ 61.** Na terenach **WS** dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem wód oraz lokalizację obiektów hydrotechnicznych i przedsięwzięć niezbędnych do ukształtowania przepływu wód.

### **Tereny dróg i ciągów pieszo - jezdnych**

**§ 62.** Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla placów, ulic i ciągów pieszych:

pt	Symbol	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zalecana szerokość jezdni	Inne informacje
1	2	3	4	5	6
1	1KDL	lokalna	12m	1x2 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki - ścieżka rowerowa
2	2KDL	lokalna	12m	1x2 pas ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki,
3	3KDL	lokalna	12m	1x2 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki, - droga położona



					częściowo poza granicą planu
4	4KDD	dojazdowa	10m	1x2 pas ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
5	5KDD	dojazdowa	10m	1x2 pas ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
6	6KDD	dojazdowa	10m	1x2 pas ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
7	7KDD	dojazdowa	10m	1x2 pas ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
8	8KDD	dojazdowa	10m	1x2 pas ruchu (6m)	-dwustronne lub jednostronne chodniki
9	9KDW	wewnętrzna	7m	1x2 pas ruchu (6m)	-
10	10KDW	wewnętrzna	10m	1x2 pas ruchu (6m)	-
11	11KDW	wewnętrzna	5m	1 pas ruchu (5m)	-
12	12KPJ	ciąg pieszo-jezdny	7m	-	-

## Rozdział 4

### Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

**§ 63.** Określa się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów objętych niniejszym planem. W związku z tym ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości na poziomie 10 %.

## Rozdział 5

### Przepisy przejściowe i końcowe

**§ 64.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 65.** Nie zezwala się na tymczasowe użytkowanie terenu, niezgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania, z wyjątkiem zagospodarowania związanego z prowadzeniem prac budowlanych i aktualnym użytkowaniem terenu.

**§ 66.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

**§ 67.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także na stronie internetowej Urzędu Gminy.

**§ 68.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

## **Przewodniczący Rady Gminy**

**Jan Stankiewicz**

### **Załącznik nr 1**

do Uchwały Nr  
XXXIII/212/2010  
Rady Gminy Chynów  
z dnia 30 kwietnia 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

**XXXIII 212 10 zal 1 A4**

### **Załącznik nr 2**

do Uchwały Nr  
XXXIII/212/2010  
Rady Gminy Chynów  
z dnia 30 kwietnia 2010 r.  
Zalacznik2.pdf

**XXXIII 212 10 zal 2**

### **Załącznik nr 3**

do Uchwały Nr  
XXXIII/212/2010  
Rady Gminy Chynów  
z dnia 30 kwietnia 2010 r.  
Zalacznik3.pdf

**XXXIII 212 10 zal 3**