

**UCHWAŁA NR III/15/2011
RADY GMINY CHYNÓW**

z dnia 26 stycznia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów dla części dotyczącej działki nr 150/9 we wsi 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 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 XXX/179/09 Rady Gminy w Chynowie z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów dla części dotyczącej działki nr 150/9 we wsi Chynów, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 roku, 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 dla części dotyczącej działki nr 150/9 we wsi Chynów, w gminie Chynów.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Do planu miejscowego dołącza się rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu wraz z uzasadnieniem merytorycznym, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały, a także rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 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) szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy urządzeń infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia z zakresu zasad przeprowadzania scaleń nieruchomości oraz zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem.

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

- 1) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi publicznej, przy której budynek jest usytuowany;
- 2) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynków na każdej działce inwestycyjnej;
- 3) **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;
- 4) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę naziemnych kondygnacji użytkowych budynku;
- 5) **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;
- 6) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa;
- 8) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie;
- 9) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) **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;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;
- 12) **reklamie** – należy przez to rozumieć formy przestrzenne, takie jak: tablice, słupy, banery, szyldy, bilbordy, itp., niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z perspektywy terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji (państwowych, samorządowych lub wyznaniowych);
- 13) **szyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy (firmy lub nazwy) ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko, nazwę oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 14) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) **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;
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie spowodują uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, a w szczególności takie, w których prowadzona działalność powodująca ewentualne wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.
- 18) **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 połaci dachowej;

19) **zabudowie jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;

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) istniejące rowy - do zachowania,
- 6) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami,

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

- 1) budynki istniejące, do zachowania,
- 2) jezdnie ulic wewnętrznych,
- 3) linie proponowanych podziałów własnościowych,
- 4) tereny zbiorników wodnych,

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

§ 8. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 9. 1. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) Tereny rolne, oznaczone symbolem **R**.

§ 10. 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

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

§ 12. 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.

§ 13. 1. 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 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały;
- 2) linie zabudowy, wg rysunku planu;
- 3) inne wymogi, w tym: kształt dachów, szerokość elewacji frontowej według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały, a także:
 - a) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie;
 - b) 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;
 - c) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem;
 - d) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²;
 - e) 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.

§ 14. 1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług ustala się stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połąci dachowych 20° - 45°.

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

§ 15. 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

§ 16. 1. Nakazuje się ochronę istniejących cieków wodnych i związanych z nimi ciągów ekologicznych poprzez:

- 1) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i zakaz budowy w tej strefie;
- 2) zakaz budowy szamb i biologicznych oczyszczalni ścieków w odległości mniejszej niż 20 m od skraju istniejących cieków wodnych.

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

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, stwarzających zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi;
- 2) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, musi zamykać się na działce inwestycyjnej, na jakiej jest wytwarzane;
- 3) podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. 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) nakaz uzgodnienia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z rzeką z właściwym Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
- 6) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 2 m od linii brzegu rzeki Czarnej oraz od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
- 7) dopuszczenie poszerzania i pogłębiania istniejących cieków i rowów melioracyjnych po uzgodnieniu z zarządzającym siecią melioracji,
- 8) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 9) dopuszczenie realizacji urządzeń odwadniających na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą istniejącej sieci melioracyjnej dla terenów nieobjętych siecią melioracji.

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

- 1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów, a także dróg i ulic;
- 2) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych.

§ 20. Ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie odnoszą się do terenu objętego planem.

Zasady podziału nieruchomości

§ 21. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej według ustaleń szczegółowych.

2. Minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla terenów nowej zabudowy powinna być zgodna z ustaleniami szczegółowymi.

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

§ 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. Plan dopuszcza 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 70° 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) z wyjątkiem istniejących linii wysokiego napięcia, 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 rozbióranych, 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. Plan ustala 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 m².

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. Dopuszcza się 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.

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

3. Ustala się nakaz uzgadniania 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 jezdnią na koszt inwestora budowy.

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 wykorzystujących odnawialne źródła energii (np. kolektory słoneczne) i niekonwencjonalne źródła energii (pompy ciepła).

3. 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 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 zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

2. Lokalizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie linii wysokiego napięcia i pod linią musi być uzgadniana z zarządcą sieci.

§ 34. 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

§ 35. 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

§ 36. Wskazuje się drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 37. 1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), oznaczonych w rysunku planu symbolem **KDW** - minimum 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 6 m;

2) dojazdy bez przelotu muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach 12,5 x 12,5 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 terenów i obiektów usług– co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że przy zabudowie typu „osiedla zamkniętego” należy wydzielić ogólnodostępne miejsca parkingowe na powierzchni terenu.

3. W ramach ogólnodostępnych miejsc parkingowych należy wydzielić miejsca postojowe dla rowerów.

4. Dopuszcza się wytyczanie ścieżek rowerowych wszędzie tam, gdzie pozwalają na to warunki terenowe, programu rozwoju układu dróg rowerowych w gminie Chynów po opracowaniu.

Rozdział 3.

Ustalenia dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu

§ 39. Wyróżnia się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (symbol **MN/U**) oraz tereny rolne (symbol **R**).

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług

§ 40. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi nieuciążliwe.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,

b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków;

c) zieleni urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;

d) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

§ 41. 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **MN/U** ustala się:

1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,

2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000 m², z tolerancją do 10%,

3) maksymalny procent zabudowy - 30%,

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 42. 1. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MN/U** ustala się

1) wysokość budynków - do dwóch 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 - 20 m;

4) ze względu na zagrożenie zalaniem tzw. „wodą stuletnią” - ustala się zakaz podpiwniczania budynków, zaleca się wyniesienie poziomu użytkowych kondygnacji budynków dla pojedynczych obiektów lub ich zespołów, o co najmniej 0.70 m nad poziom terenu i utworzenie nasypów ziemnych.

Tereny rolne

§ 43. Wyznacza się tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

§ 44. Na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje całkowity zakaz zabudowy i zakaz utwardzania terenu.

Rozdział 4.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 45. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, wysokości 10%.

Rozdział 5.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

§ 48. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 49. Na terenie działki nr 150/9 we wsi Chynów objętej planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie fragmentu obszaru miejscowości Nowe Grobice zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy w Chynowie nr XXXI/222/06 z dnia 2006.04.28 oraz uchwałą Rady Gminy w Chynowie z dnia 23 marca 2007 r V/31/07 o sprostowaniu oczywistych omyłek w uchwale XXXI/222/06 z dnia 28 kwietnia 2006 r o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości: Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Wola Chynowska i Edwardów oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie fragmentu obszaru miejscowości Nowe Grobice w gminie Chynów (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 79, poz 1816). oraz uchwały nr XIV/76/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 r (Dz. U. Woj. Mazowieckiego Nr 64, poz 2322).

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/15/2011
Rady Gminy Chynów
z dnia 26 stycznia 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/15/2011
Rady Gminy Chynów
z dnia 26 stycznia 2011 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/15/2011
Rady Gminy Chynów
z dnia 26 stycznia 2011 r.
Zalacznik3.pdf

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz