



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 25 czerwca 2013 r.

Poz. 7231

**UCHWAŁA Nr XXI/156/2013**

**RADY GMINY CHYNÓW**

z dnia 13 czerwca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Grobice**

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. 2012 nr 0 poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/110/2012 Rady Gminy Chynów z dnia 18 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Grobice, 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., zmienionym Uchwałą Nr IV/26/11 Rady Gminy Chynów z dnia 29 marca 2011 r. oraz Uchwałą Nr XIX/139/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 19 lutego 2013 r., Rada Gminy Chynów na wniosek Wójta Gminy uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**USTALENIA OGÓLNE.**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu.**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały planem, obejmujący obszar wsi Grobice, 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 Grobice, bez zmian w stosunku do załącznika nr 1 do Uchwały Nr XXXV/234/10 Rady Gminy Chynów z dnia 28.09.2010 r.;
- 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 i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń i ich gabaryty;
- 13) kolorystykę obiektów budowlanych;
- 14) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnione liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 5) **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,
- 6) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce budowlanej,
- 7) **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 budowlanej i powierzchni tej działki,

- 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) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na działce budowlanej wyrażoną w procentach,
- 10) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku,
- 11) **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,
- 12) **szerokość elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do jednej z dróg, przy której budynek jest usytuowany,
- 13) **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,
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 13,
- 15) **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,
- 16) **przestrzeniach ogólnodostępnych** - należy przez to rozumieć przestrzenie dostępne dla wszystkich, w szczególności wskazane w planie drogi publiczne.

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 odległości pomiędzy liniami,
- 6) miejsca lokalizacji dominant wysokościowych lub przestrzennych,
- 7) istniejące budynki do wyburzenia,
- 8) ścieżki rowerowe,
- 9) istniejące rowy do zachowania,
- 10) szpalery drzew do zachowania lub odtworzenia,
- 11) skupiska drzew projektowane,
- 12) zadrzewienia cenne ze względów przyrodniczych – do zachowania,
- 13) zbiorniki wodne – do zachowania,
- 14) granica stref ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska archeologicznego,

- 15) granice strefy ochrony konserwatorskiej,
- 16) place publiczne.

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

- 1) proponowany podział terenów na działki,
- 2) jezdnie projektowanych i istniejących dróg,
- 3) zabudowa istniejąca – nie kolidująca z ustaleniami planu,
- 4) obiekty zabytkowe.

## **DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU.**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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

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

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
- 3) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
- 4) **U/M** - tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) **MR** - tereny zabudowy zagrodowej,
- 6) **MW/U** - tereny zabudowy wielorodzinnej i usług,
- 7) **U** - tereny usług,
- 8) **P** - tereny produkcyjne, składów i magazynów,
- 9) **UT** - tereny usług motoryzacyjnych i transportowych,
- 10) **WO** - tereny ujęcia i stacji uzdatniania wody,
- 11) **ZP** - tereny zieleni parkowej,
- 12) **ZL** - tereny lasów,
- 13) **R** - tereny produkcji rolnej,
- 14) **KDZ** - tereny publicznych dróg zbiorczych,
- 15) **KDL** - tereny publicznych dróg lokalnych,
- 16) **KDD** - tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 17) **KPJ** - tereny ciągów pieszo - jezdnych,
- 18) tereny placów publicznych, oznaczonych zgodnie z symbolem podanym w legendzie rysunku planu.

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

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, a także wymaganą kolorystykę elewacji,
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni ogólnodostępnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,

- 4) od strony przestrzeni ogólnodostępnych 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) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P,
- 6) 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>,
- 7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

3. Ustalenia pkt 5-7 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 11. Ustala się zakaz lokalizowania stałej i tymczasowej zabudowy 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 budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę.

## **Rozdział 2.**

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

§ 12. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III 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 i minimalną intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, a także minimalną i maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu,
- 3) inne wymogi, w tym: kształt dachów, kolory elewacji według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

§ 15. Wskazuje się miejsca lokalizacji dominant wysokościowych lub przestrzennych, których wysokość może być większa niż wskazana w ustaleniach szczegółowych dla całego terenu, jednak nie może przekraczać wysokości 20 m.

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

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

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

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 18. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P,

- 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 budowlanej, na jakiej jest wytwarzane,
- 3) podejmowanie działalności, w tym działalności produkcyjnej, wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi,
- 4) w celu ograniczenia zagrożenia hałasem ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- 5) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**§ 19.** 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 i 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,
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
- 6) dopuszczenie poszerzania i pogłębiania istniejących cieków i rowów melioracyjnych,
- 7) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

**§ 20.** 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 dróg, wjazdów oraz parkingów,
- 2) na terenach, oznaczonych symbolem P nakaz otoczenia poszczególnych działek inwestycyjnych zielenią wysoką,
- 3) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

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

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, tj. stanowiska archeologicznego nr ew. 1/63-67, poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą;
- 2) dla wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej, obejmującej stanowisko archeologiczne obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się zachowanie i ochronę obiektów znajdujących się w rejestrze lub w ewidencji Konserwatora Zabytków, tj.:
  - a) zespół dworsko - parkowy,

- b) kapliczka i krzyż, oznaczone na rysunku planu;
- 4) ustala się zachowanie, rewaloryzację i uczyelnienie istniejących obiektów zabytkowych oraz zakaz ich rozbudowy i nadbudowy.
- 5) dopuszcza się wyłącznie prace konserwatorskie oraz rewaloryzację obiektów zabytkowych;
- 6) ustala się zasięg strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej zabytkowy zespół dworsko – parkowy, zgodnie z rysunkiem planu i następujące zasady zagospodarowania tej strefy:
  - a) nie dopuszcza się podziału istniejących działek,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych pod warunkiem zachowania wymogów ustaleń szczegółowych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 22. 1. Nie wyznacza się obszarów gruntów do objęcia scaleniem i ponownym podziałem na zasadach określonych w art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów.

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

4. Ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 70° do 90°.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 23. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie terenu w sieć wodociągową, skanalizowanie terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania;
- 2) istniejące, 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;
- 3) na całym terenie objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

2. Dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 do czasu realizacji sieci wodociągowej.

§ 25. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 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,
- 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 jej zrealizowaniu.

**§ 26. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) 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.
- 4) ustala się obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczenia wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub własnego szamba bezodpływowego.
- 5) dopuszcza się wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych.
- 6) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług związanych z usługami komunikacyjnymi ustala się konieczność odwodnienia terenu z lokalnym podczyszczeniem na terenie działki własnej.

**§ 27. W zakresie zaopatrzenia w gaz:**

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

**§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) ustala się, że teren będzie docelowo zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. kolektory słoneczne) i niekonwencjonalne źródła energii (pompy ciepła);
- 4) do czasu pełnej realizacji rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych na wszystkich terenach znajdujących się w granicach planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P.

**§ 29. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 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) 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;
- 3) 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 wnetrzowym;



- 4) 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 według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 5) 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych.

**§ 30.** W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną:

- 1) ustala się możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej;
- 2) preferuje się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowych na terenach oznaczonych symbolem P.

**§ 31.** W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie obowiązywania planu nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego związanych z unieszkodliwianiem odpadów.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.**

**§ 32.** 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 lub powiatowymi.

**§ 33.** 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.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem **KDZ** według ustaleń szczegółowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL** 12 m,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD** minimum 10 m,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu minimum 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 7 m.
- 5) 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.
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolem **KPJ** ustala się na 8 m.

**§ 35.** 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 handlu i administracji, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości – co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- 3) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków szkolnych,
- 4) dla nauki, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) dla mieszkalnictwa zbiorowego – co najmniej 15 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 6) dla terenów i obiektów przemysłowych odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych i przemysłowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i przemysłową.

2. Zapis ust.1 nie dotyczy terenów urządzonej zieleni publicznej, oznaczonych symbolem ZP, na których wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów; odpowiednią dla tych terenów liczbę miejsc parkingowych, według wskaźnika: co najmniej 10 miejsc parkingowych na 100 użytkowników, należy przewidzieć przy ulicach publicznych.

3. Plan dopuszcza realizację parkingów podziemnych pod wszystkimi obiektami o nawierzchni trwałej.

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

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

#### **Rozdział 1.**

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

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

**§ 37.** 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 urządzone, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
  - d) garaże.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,5,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalną powierzchnię działki wielkości 900 m<sup>2</sup>,
- 4) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

2. Plan dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

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

- 1) wysokość budynków:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN – do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,

- b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN - 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 15° do 45°;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 20 m.

## **Rozdział 2.**

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

§ 40. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNe**.

§ 41. 2. 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.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,3,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalną powierzchnię działki wielkości 1800 m<sup>2</sup>,
- 4) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

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

3. Rysunek planu wskazuje 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 **MNe** ustala się:

- a) wysokość budynków – maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0 m;
- b) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- c) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

## **Rozdział 3.**

### **Tereny zabudowy zagrodowej.**

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

§ 45. 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, wbudowane w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych, jako funkcja uzupełniająca.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy w siedlisku na poziomie 0,5,
- 2) minimalną intensywność zabudowy w siedlisku na poziomie 0,01,

- 4) maksymalny procent zabudowy w siedlisku - 40%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w siedlisku- 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 22MR, 23MR, 24MR – do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 16MR, 17MR, 18MR, 19MR, 20MR, 21MR - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- 3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

#### **Rozdział 4.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.**

**§ 48.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**.

**§ 49.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunalna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi kultury, oświaty, turystyki, gastronomii,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe z zakresu handlu i biur, jako funkcja uzupełniająca;
  - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
  - c) wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingów;
- 3) zachowanie, adaptacja i rewaloryzacja zabytkowego dworu oraz parku, według ustaleń §21, pkt 3-6.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,7,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,1,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 15%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy i aleję drzew do zachowania i odtworzenia

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

- 1) wysokość budynków – maksymalna: dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m, minimalna: jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków maksymalnie 35 m.

#### **Rozdział 5.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.**

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, biur, gastronomii, oświaty, rzemiosła, administracji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,
  - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
  - c) zieleń 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.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 0,5,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalną powierzchnię działki wielkości 900 m<sup>2</sup>,
- 4) maksymalny procent zabudowy - 30%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Plan dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego.

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 26MU, 27MU 29MU, – do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 28MU, 30MU, 31MU, 32MU, 33MU, 34MU, 35MU - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 20 m.

## **Rozdział 6.**

### **Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

**§ 56.** Wyznacza się tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M**.

**§ 57.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **U/M** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych,
  - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
  - c) zieleń 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.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,0,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalną powierzchnię działki wielkości 800 m<sup>2</sup>,
- 4) maksymalny procent zabudowy - 40%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

**§ 59.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **U/M** 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) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

### **Rozdział 7. Tereny usług.**

**§ 60.** Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**.

**§ 61.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, administracji, sportu, rekreacji, turystyki, oświaty, opieki społecznej, kultury, zdrowia, nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

**§ 62.** 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,7,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 800 m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 60%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

3. Ustala się zakaz realizacji zabudowy z zakresu oświaty, opieki społecznej i zdrowia w strefie uciążliwości drogi krajowej, znajdującej się przy północno-zachodniej granicy obowiązywania planu.

**§ 63.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **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 - 35 m.

### **Rozdział 8. Tereny produkcyjne, składów i magazynów.**

**§ 64.** Wyznacza się tereny produkcyjne, składów i magazynów przemysłu oznaczone na rysunku planu symbolem **P**.

**§ 65.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) działalność o ewentualnym ponadnormatywnym oddziaływaniu ograniczonym do granic nieruchomości, do którego podmiot prowadzący działalność gospodarczą lub realizujący przedsięwzięcie na tym terenie lub w danym obiekcie – posiada tytuł prawny – przeznaczone do użytkowania i budowy obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składowania, magazynowania i obsługi gospodarki rolnej wraz z niezbędnymi technologicznie obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojściami pieszymi, miejscami postoju pojazdów, zielenią oraz obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami.
  - b) usługi z zakresu handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>, biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi administracji, sportu, rekreacji, turystyki jako funkcja uzupełniająca,
  - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
  - c) garaże i inne budynki pomocnicze, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

**§ 66. 1.** W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **P** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy na poziomie 1,0,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalną powierzchnię działki wielkości 500 m<sup>2</sup>,
- 4) maksymalny procent zabudowy - 60%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

**§ 67.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **P** ustala się:

- 1) wysokość budynków – maksymalna: trzy kondygnacje przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 14,0 m, minimalna: 1 kondygnacja,
- 2) kształtu dachów nie określa się,
- 3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

## **Rozdział 9.**

### **Tereny ujęć i stacji uzdatniania wody.**

**§ 68.** Wyznacza się teren ujęć i stacji uzdatniania wody, oznaczony na rysunku planu symbolem **WO**.

**§ 69.** W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **WO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia inżynierskie, służące ujęciu wody, jej oczyszczeniu i uzdatnieniu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – brak

**§ 70.** W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **WO** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,2,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalnej powierzchni działki nie określa się,
- 4) maksymalny procent zabudowy - 10%,
- 5) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

## **Rozdział 10.**

### **Tereny usług motoryzacyjnych i transportowych.**

**§ 71.** Wyznacza się teren usług motoryzacyjnych i transportowych oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**.

**§ 72.** W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **UT** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – usługi motoryzacyjne i transportowe, usługi handlu i gastronomii oraz usługi hotelarskie;
2. przeznaczenie dopuszczalne - garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

**§ 73.** 1. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **UT** ustala się:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 1,0,
- 2) minimalną intensywność zabudowy na poziomie 0,01,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

**§ 74.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenu oznaczonego symbolem **UT** plan ustala:

1. wysokości budynków - do trzech kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 14,0 m;
2. kształtu dachów nie określa się,
3. szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

## **Rozdział 11.**

### **Tereny zieleni parkowej.**

**§ 75.** Wyznacza się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

**§ 76.** W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – rozwój funkcji z zakresu: kultury, sportu, rekreacji w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych.

**§ 77.** W zakresie zasad zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy - 0.
- 3) maksymalny procent zabudowy - 0%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

**§ 78.** W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **ZP** ustala się zakaz zabudowy kubaturowej i możliwość realizacji urządzeń oraz budowli ogrodowych, nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę, pod warunkiem wskazania ich w projekcie zagospodarowania parku, sporządzonym dla całego terenu w liniach rozgraniczających.

## **Rozdział 12.**

### **Tereny lasów, tereny rolne.**

**§ 79.** 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**.

**§ 80.** 1. Na terenach użytkowania rolniczego dopuszcza się rozbudowę zabudowy zagrodowej, zlokalizowanej na przyległych terenach, w tym o budynki związane z działalnością rolniczo – hodowlaną, o parametrach i wskaźnikach zabudowy jak dla terenów oznaczonych symbolem **MR**.



2. Na terenach użytkowania rolniczego dopuszcza się uprawianie rekreacji konnej z możliwością budowy lub tymczasowego ustawienia związanych z nią obiektów i urządzeń.

3. Na terenach lasów obowiązuje całkowity zakaz zabudowy i utwardzania terenu.

### **Rozdział 13. Tereny dróg, placów i ciągów pieszo – jezdnych.**

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

pt	Symbol	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6
1	1KDZ	zbiorcza	15 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki - ścieżka rowerowa
2	2KDZ	zbiorcza	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa
3	3KDZ	zbiorcza	15 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki, - ścieżka rowerowa
4	4KDL	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,
5	5KDD	dojazdowa	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
6	6KDD	dojazdowa	15 -18 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki - rów w liniach rozgraniczających drogi
7	7KDD	dojazdowa	12 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,
8	8KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
9	9KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki - droga położona częściowo poza granicą planu
10	10KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne chodniki,
11	11KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki, - droga położona częściowo poza granicą planu
12	12KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki - droga położona częściowo poza granicą planu
13	13KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,
14	14KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,
15	15KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,
16	16KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
17	17KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki - droga położona częściowo poza granicą planu
18	18KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
19	19KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
20	20KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
21	21KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
22	22KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
23	23KDD	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
24	24KPJ	ciąg pieszo jezdny	8 m	2 x 1 pas ruchu (6m)	

**DZIAŁ IV.**  
**USTALENIA KOŃCOWE.**

§ 82. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej wzrostem wartości nieruchomości na poziomie 10%.

§ 83. 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.

§ 84. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

§ 86. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grobice, przyjęty Uchwałą Nr XXXV/234/010 Rady Gminy Chynów z dnia 28 września 2010 r.

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

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Stanisław Mróz*

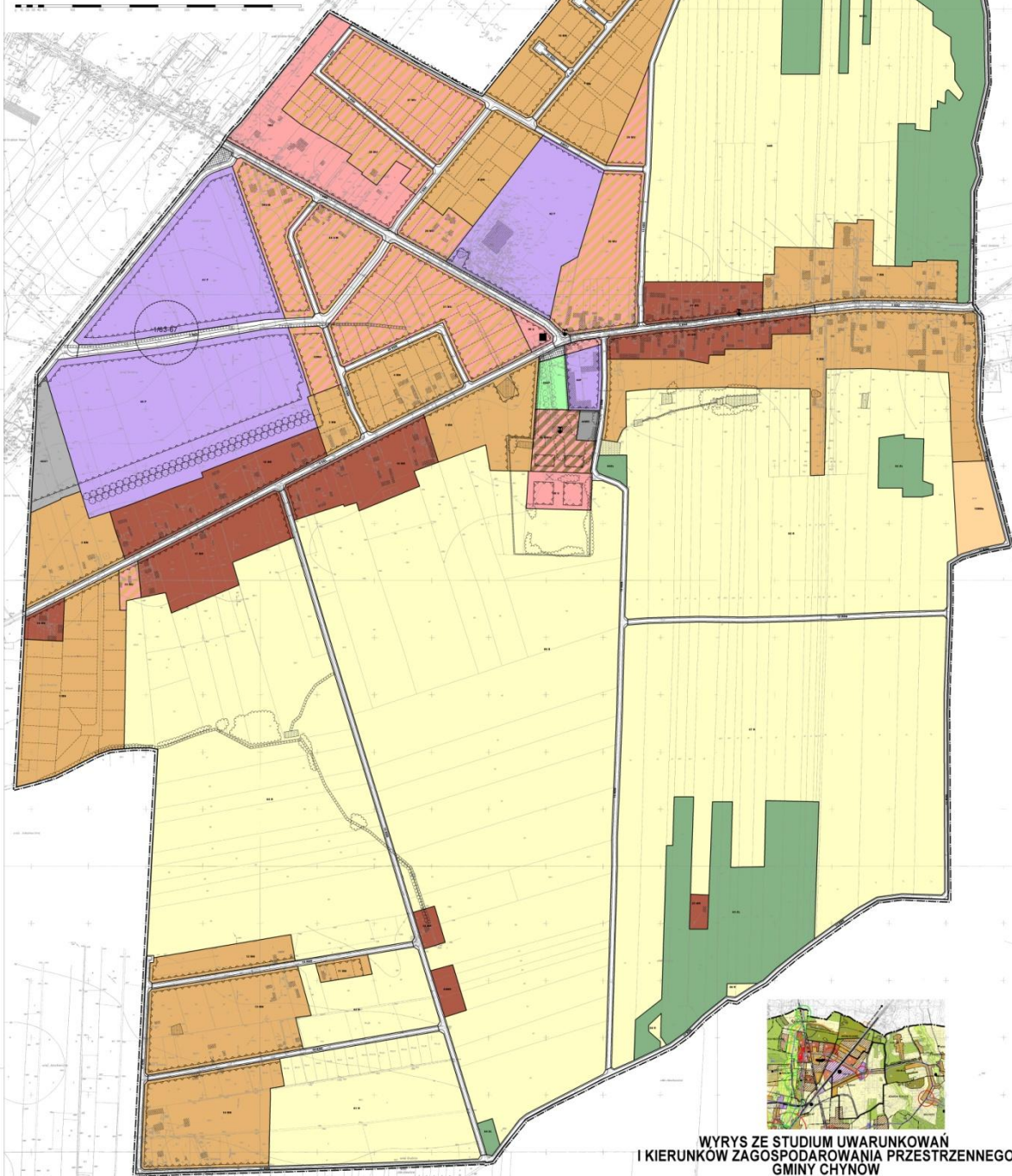
# GMINA CHYNÓW

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### WIEŚ GROBICE

### RYSunEK PLANU

skala 1:1000  
 pomniejszenie do skali  
 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY CHYNÓW

**LEGENDA**

**USTALENIA PLANU**

- GRANICA OBOWIAZUJĄCYCH PLANU
- LINE ROZGRANICZAJĄCE
- NEPRZEBIEGALNE LINE ZABUDOWY
- WYMAGOWANE ODLEGŁOŚCI POMIĘDZY LINIAMI
- MIEJSCA LOKALIZACJI DOMINANT WYSOKOŚCIOWYCH I PRZESTRZENNYCH
- ISTNIEJĄCE BUDYNKI DO WYBURZENIA
- SZCZĘTKI ROWOWE
- ISTNIEJĄCE ROWY DO ZACHOWANIA
- SZPALERY DRZEW DO ZACHOWANIA LUB ODTWORZENIA
- SKUPISKA DRZEW PROJEKTOWANE
- ZADRZEWIENIA CENNE ZE WZGLĘDÓW PRZYRODNICZYCH I DO ZACHOWANIA
- ZBIORNIK WODNY
- GRANICE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ WRAZ Z NUMEREM STANOWISKA
- GRANICE STREFY KONSERWATORSKIEJ

**SYMBOLY TERENÓW**

- mn** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
- mnne** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ
- mnw** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- mnwu** TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ I USŁUG
- nu** TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- um** TERENY USŁUG I ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
- u** TERENY USŁUG
- p** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- mw** TERENY UŚCIEKA I STACJI UZDATNIANIA WODY
- st** TERENY USŁUG MOTORYZACYJNYCH I TRANSPORTOWYCH
- zp** TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- zl** TERENY LASÓW
- r** TERENY PRODUKCJI ROLNEJ

**TERENY KOMUNIKACYJNE**

- kdz** DROGI ZBIORCZE
- kdl** DROGI LOKALNE
- kdd** DROGI DOJAZDOWE
- kpj** CIĄGI PIESZO - JEZDNE
- pl** PLACCE PUBLICZNE

**INFORMACJE PLANU**

- PROPOZYCYJNY PODZIAŁ TERENÓW NA DZIAŁKI
- JEZDZINE
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- OBIEKTY ZABYTEKOWE

**ZALĄCZNIK NR 1**  
 DO STUDIUM I W. 0000003  
 RADY GMINY CHYNÓW  
 Z DNIA 12 MARCA 2012 R.  
 W SPRAWIE UCHWALENIA  
 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO WSI GROBICE

**RYSunEK PLANU** Nr 1  
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GROBICE  
 GMINA CHYNÓW  
 WYDZIAŁ PLANOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 1:2000  
 12 MARCA 2012 R.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/156/2013  
Rady Gminy Chynów  
z dnia 13 czerwca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 roku, poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Chynów rozstrzyga, co następuje:  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów dla wsi Grobice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13.03.2013r. do 13.04.2013r., **nie złożono uwag.**

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Stanisław Mróz*

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/156/2013  
Rady Gminy Chynów  
z dnia 13 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obejmującego wieś Grobice w gminie Chynów

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**§ 1. 1.** Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.jed. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Grobice obejmują:

- inwestycje docelowe, realizowane wzdłuż dróg publicznych, traktowane jako zadania wspólne, w tym: wybudowanie jezdni, chodników, wraz z uzbrojeniem technicznym, oświetleniem, zielenią przyuliczną i ewentualnymi zabezpieczeniami technicznymi, zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych lokalnych i dojazdowych, na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 3.** Określa się następujący sposób realizacji inwestycji wskazanych w §2:

- 1) Realizacja inwestycji musi przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochroną środowiska oraz odpowiednimi rozporządzeniami.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska – Dz. U. Nr 62, poz. 627), o ile nie będzie naruszał ustaleń planu miejscowego.
- 3) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w § 2, będzie przedmiotem odrębnej umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Grobice, podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (t.jed. Dz. U. Z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych (lokalnych i dojazdowych) finansowane będą z budżetu gminy lub przez inne podmioty, na podstawie odrębnych porozumień.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego (na podst. art. 21 przywołanej ustawy) lub przez budżet gminy.

Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Gminy:  
*Stanisław Mróz*