



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 18 kwietnia 2014 r.

Poz. 4209

UCHWAŁA NR XXVIII/205/2014 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 11 kwietnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar część wsi Barcice Drwalewskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XIX/138/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 19 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar część wsi Barcice Drwalewskie, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów przyjętym Uchwałą Nr XIX/139/2013 Rady Gminy Chynów z dnia 19 lutego 2013r., 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 część wsi Barcice Drwalewskie, w gminie Chynów.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 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. W planie nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, dziedzictwa kulturowego i zabytków, 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) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 2) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji budynku,
- 3) **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,
- 4) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej wyrażoną w procentach,
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy wysuniętych schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganek i zadaszeń o szerokości do 1m, a także balkonów,
- 6) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie; do powierzchni tej nie wlicza się parkingów terenowych, dojazdów, dróg wewnętrznych oraz parkingów podziemnych,
- 7) **przestrzeniach ogólnodostępnych** –należy przez to rozumieć przestrzenie dostępne dla wszystkich, w szczególności wskazane w planie drogi publiczne,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych,
- 9) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 10) **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, gminnego systemu informacji przestrzennej, oznakowania nazw i numerów ulic, szyldów i znaków zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib instytucji i organizacji,
- 11) **szerokość elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do jednej z dróg, przy której budynek jest usytuowany,

- 12) **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,
- 13) **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,
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 12.

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 obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) linie zabudowy, w tym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami,
- 6) projektowane szpalery drzew.

DZIAŁ II.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU

Rozdział 1.

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

§ 7. Podstawową funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

§ 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 4) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
- 5) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 6) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 7) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.

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

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące 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,
- 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 m²,
- 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 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, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę,
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu:

- 1) wyznacza się następujące parametry i wskaźniki: maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię działki budowlanej, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały,
- 2) parametry i wskaźniki, o których mowa w pkt 1 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej i dróg oraz związanych z nimi terenów, jak również działek służących przyłączeniu do działek sąsiednich;
- 3) wskazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu oraz wprowadza się inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

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

§ 15. 1. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie, nadbudowie, remoncie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

2. Nowa zabudowa może być lokalizowana na działkach mniejszych niż określono w ustaleniach szczegółowych w Dziale III.

3. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonych w Dziale III.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 16. 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, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, zalicza się tereny MN do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”, MU do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

§ 17. 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 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) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od terenu WS,
- 4) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

§ 18. W zakresie ochrony przyrody ustala się nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 19. 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 następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z Działem III, Rozdziałem 2 ustawy z dnia 23 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

§ 20. 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.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Ustala się 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. 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 objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorniczych, stacji transformatorowych, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, prawa energetycznego, prawa wodnego i prawa lotniczego.

§ 22. W zakresie zapotrzebowania w wodę:

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

§ 23. 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 na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług, z zakazem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na tereny położone poza działką budowlaną;
- 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.

§ 24. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się obowiązek zagospodarowania czystych wód opadowych i roztopowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, pochodzących z powierzchni uszczelnionych oraz dachów powierzchni na terenie własnym inwestycji poprzez skierowanie ich:
 - a) na teren biologicznie czynny,
 - b) do studni chłonnych w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają,
 - c) zbiorników retencyjnych powierzchniowych lub podziemnych;
- 2) ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z dróg wewnętrznych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych;
- 3) 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 z zakresu ochrony środowiska;
- 4) dopuszcza się wykonywanie lokalnych rowów lub drenaży opaskowych, mających przejmować nadwyżki wód infiltracyjnych;

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia.

§ 26. 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 oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska i prawa energetycznego.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegający 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;
- 3) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym;
- 4) ustala się, że projekty zagospodarowania działek i projekty ulic będą 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.

§ 28. W zakresie wyposażenia w sieć telekomunikacyjną ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 29. 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.**

§ 30. 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.

§ 31. Dla systemu komunikacji ustala się przebiegi dróg, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

§ 32. Dla systemu komunikacji wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

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

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany,
- 2) dla usług – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,

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

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 35. 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) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 900 m²,
- 3) procent zabudowy terenu - nie więcej niż 25%,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.

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

3. Na rysunku planu wskazuje się linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o do 45^o,
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

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

§ 39. 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,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01 ,
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 900 m²,

- 3) procent zabudowy - nie więcej niż 30%,
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.

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.

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

- 1) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji, w tym 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) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 3. Tereny leśne.

§ 42. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**.

§ 43. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **LS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren leśny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: brak.

§ 44. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem **LS** ustala się:

- 1) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej na działce: 100%;
- 2) zakaz zabudowy.

Rozdział 4. Tereny wód powierzchniowych.

§ 45. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**.

§ 46. Tereny o symbolu **WS** przeznaczone są na istniejące rowy melioracyjne – do zachowania i ochrony, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

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

Rozdział 5. Rozdział 5. Tereny dróg.

§ 48. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg:

| pt | Symbol | Klasa ulicy | Szerokość w liniach rozgraniczających |
|----|--------|----------------------|--|
| 1 | 2 | 4 | 5 |
| 1 | 1KDL | lokalna | od 4 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu |
| 2 | 2KDD | dojazdowa | 12 m |
| 3 | 3KDD | dojazdowa | 7 m |
| 4 | 4KPJ | ciąg pieszo - jezdny | 7 m |

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

§ 49. 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%.

§ 50. 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.

§ 51. Na terenie objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Barcice Drwalewskie, przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/219/2010 Rady Gminy Chynów z dnia 30 lipca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Barcice Drwalewskie.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz

GMINA CHYŃÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

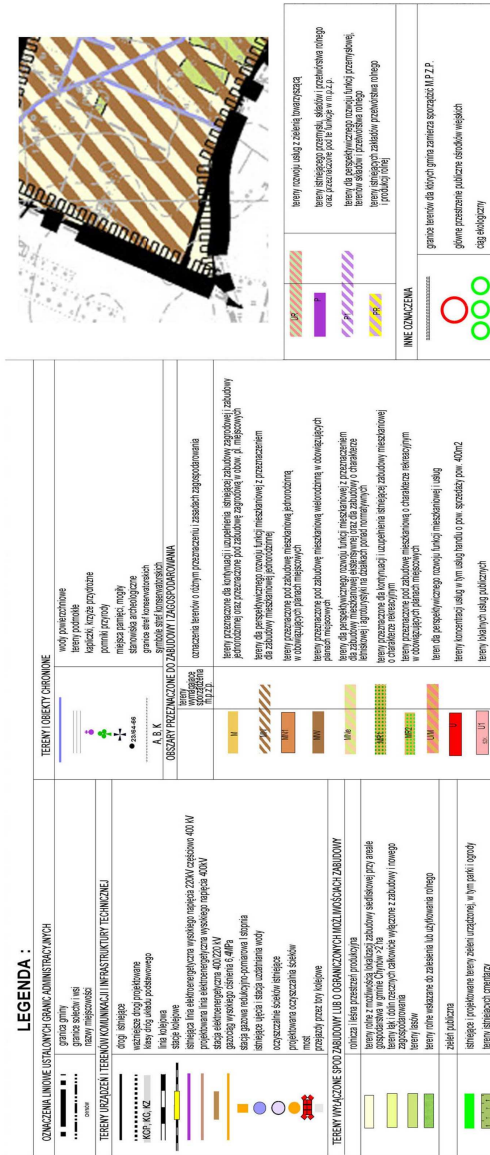
OBSZAR CZĘŚCI WSI BARCICE DRWALEWSKIE

Dzielnica Urzędowa Województwa Mazowieckiego

skala 1:1000
zmniejszenie do skali 1:2000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYŃÓW



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI POMIĘDZY LINIAMI
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW

SYMBOLY TERENÓW

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- ZL** TERENY LASÓW
- Ws** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TERENY KOMUNIKACYJNE
- KDL** DROGI LOKALNE
- KDD** DROGI DOJAZDOWE
- KPJ** CIĄGI PIESZO - JEZDNE

tytuł: **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZAR CZĘŚCI WSI BARCICE DRWALEWSKIE**

inwestor: **GMINA CHYŃÓW**

data: **KWIECIEŃ 2014**

skala: **1:2000**

poz.: **Poz. 4209**

autor: **"SOL-AR"** WARSZAWA 02-648-1-00-11, Bolesława Pruski 17, tel/fax 22-643-76-77, w. 25

pracownia: **PRACOWNIA ARCHITEKTURY URBANISTYKI**

www: **www.sol-ar.pl** biuro@sol-ar.pl

dr inż. arch. Krystyna Solarek

mgr inż. arch. Jerzy Solarek

mgr inż. arch. Patrycja Warot

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVIII/205/2014
RADY GMINY CHYŃÓW
Z DNIA 11 KWIEŚNIA 2014 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO OBSZAR
CZĘŚCI WSI BARCICE DRWALEWSKIE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/205/2014

Rady Gminy Chynów

z dnia 11 kwietnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI BARCICE DRWALEWSKIE**

| Lp. | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie wójta w sprawie rozpatrzenia uwag | | Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... z dnia ... | | Uwagi/ Uzasadnienie rozstrzygnięcia |
|-----|-------------------|---|--|--|--|---|------------------|---|------------------|---|
| | | | | | | Uwzględniono | Nie uwzględniono | Uwzględniono | Nie uwzględniono | |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. | 7. | 8. | 9. | 10. | 11. |
| 1. | 2014.02.12 | Jerzy Rybicki Ławki | Wnosi o zniesienie zawrotki, która została naniesiona na obszar działki 72/4 we wsi Barcice Drwalewskie. | 4KPJ 72/4 | | | + | | | Projekt planu na wniosek złożony przez pana Jerzego Rybickiego 12.06.2013 zlikwidowano drogę 23KPJ. Natomiast dla prawidłowego funkcjonowania układu drogowego niezbędna jest zawrotka. |

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/205/2014
Rady Gminy Chynów
z dnia 11 kwietnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar części wsi Barcice Drwalewskie
w gminie Chynów**

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 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 części wsi Barcice Drwalewskie 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 oraz ciągów pieszo - jezdnych, 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 ustawą Prawo ochrony środowiska oraz odpowiednimi rozporządzeniami.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w §2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem 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 części wsi Barcice Drwalewskie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 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 oraz ciągów pieszo - jezdnych) 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.

3. 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