



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 06 października 2021 r.

Poz. 8516

UCHWAŁA NR XXVIII/197/2021 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 28 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragment miejscowości Chynów¹⁾

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r. 741 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXI/154/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Chynów (obręb Wola Chynowska), stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów (Uchwała nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 roku z późn. zm.) Rada Gminy Chynów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów, obejmujący fragment miejscowości Chynów, zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Plan dla fragmentu miejscowości Chynów, o łącznej powierzchni ok. 4,1ha położony jest w centralnej części gminy Chynów.

1. Granicę planu od strony:

- zachodniej stanowi wschodnia granica rzeki Czarnej;
- północno-wschodnią granicę planu stanowi północno-wschodnia granica działek nr ew.: 136/4, 136/9, 136/10;
- wschodnią granicę planu stanowi wschodnia granica działki nr ew. 136/10, następnie północna granica działek nr ew. 136/13, 136/14, następnie wschodnia granica działki nr ew. 136/19;
- południową granicę planu stanowi południowa granica działki nr ew. 136/8.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;

¹⁾Zgodnie z modernizacją ewidencji gruntów i budynków przeprowadzoną przez Starostę Grójeckiego obręb Wola Chynowska został włączony do obrębu Chynów zaś numery ewidencyjne uległy zmianie. Numery ew. w granicy planu otrzymały kolejno nową numerację: 136/4→ 407, 136/5→ 408, 136/6→ 409, 136/7→ 410, 136/8→ 411, 136/9→ 412, 136/10→ 395, 136/11→ 396, 136/12→ 397, 136/13→ 398, 136/14→ 399, 136/15→ 400, 136/16→ 401, 136/17→ 402, 136/18→ 403, 136/19→ 404.

- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) Dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenów – określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu,
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów (Uchwała nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 roku z póź. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Chynów w gminie Chynów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chynów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;

- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, działalność związana z obsługą firm i finansami, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. a także inne usługi do nich podobne. Są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
Z	teren zieleni i istniejącego zbiornika wodnego,
KDD	teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
KDW	tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych,

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Obszar planu obejmuje fragment miejscowości Chynów położony w centralnej części gminy Chynów. Przyjmuje się następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
- ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - głównym ciągiem komunikacji jest droga gminna (ul. Cicha) relacji Chynów- Wola Chynowska, która w kierunku północnym łączy się z drogą powiatową nr DP1675W (ul. Wolska, ul. Mostowa). Droga ta oznaczona jest w planie symbolem 1KDD (ul. Cicha).
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy: Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy – max na głębokość 1,50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;

- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

1. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W terenach MN dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

§ 13. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), wznoszenie budowli komunikacyjnych kolidujących z rzeką, wymagają przeprowadzenia postępowania na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego;

§ 14. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 15. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 16. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 2) Zabudowa winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki.

§ 17. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

2) Ustala się zagospodarowanie obszaru biologicznie czynnego jako terenu zieleni urządzonej.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem Z ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19. 1. **Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;**

- 1) Obsługa komunikacyjna z istniejących dróg znajdujących się poza granicą planu: z drogi gminnej (ul. Cicha) relacji Chynów- Wola Chynowska, której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 1KDD oraz z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW.
- 2) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §33 - §34 niniejszej uchwały;

2. **Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:** Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3-ch miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

3. **Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest z drogą krajową DK50 (ul. Grójecka) relacji Sochaczew - Grójec- Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki, poprzez drogę gminną (ul. Główna).

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć;
- 2) Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;

2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m. in. nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej i innych odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Ustalenia ogólne: Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28. Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 29. 1. Ustala się dla terenów o symbolach MN opłatę w wysokości 10%,

2. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 10.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1MN- 2MN
Powierzchnia		2,2 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzonej;
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące – zgodnie z definicją §5 ust.1 pkt 10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące i bliźniacze, b) dla terenów obsługiwanych komunikacyjnie z dróg wewnętrznych o szerokości 6,0m, ustala się, że bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5,0m od osi drogi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 1KDW, 2KDW.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej- co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy- 0,01.

c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 12,0m, - budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	1000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90±30°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 1KDW, 2KDW.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 19 ust.2.

§ 31.

Oznaczenie terenu		3MN
Powierzchnia		0,8 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzone;
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące – zgodnie z definicją §5 ust.1 pkt 10.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako budynki wolnostojące, b) dla terenów obsługiwanych komunikacyjnie z dróg wewnętrznych o szerokości 6,0m, ustala się, że bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5,0m od osi drogi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDW.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej- co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy- 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: -budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 12,0m, -budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	650m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla

		potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90±30°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	650m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDW.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych zgodnie z § 19 ust.2.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1Z
Powierzchnia		0,6 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni i istniejącego zbiornika wodnego
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie istniejącego zbiornika wodnego, zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Czarnej.
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90±30°

§ 33.

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej. (teren poszerzenia istniejącej drogi gminnej- ul. Cicha) a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
	Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu.
2)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	a) dla terenu drogi 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających w granicy planu 3,5m (łącznie szerokość drogi 10,0m) - poszerzenie drogi wyznaczono osiowo, zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1KDW- 2KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych; (ul. Mokra)
	Przeznaczenie uzupełniające	- Ciąg pieszo- jezdny, - Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość w liniach rozgraniczających	6,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających,
2)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe**

§ 35. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc:

- Uchwała Nr VII/41/2019 Rady Gminy Chynów z dnia 16 kwietnia 2019r.

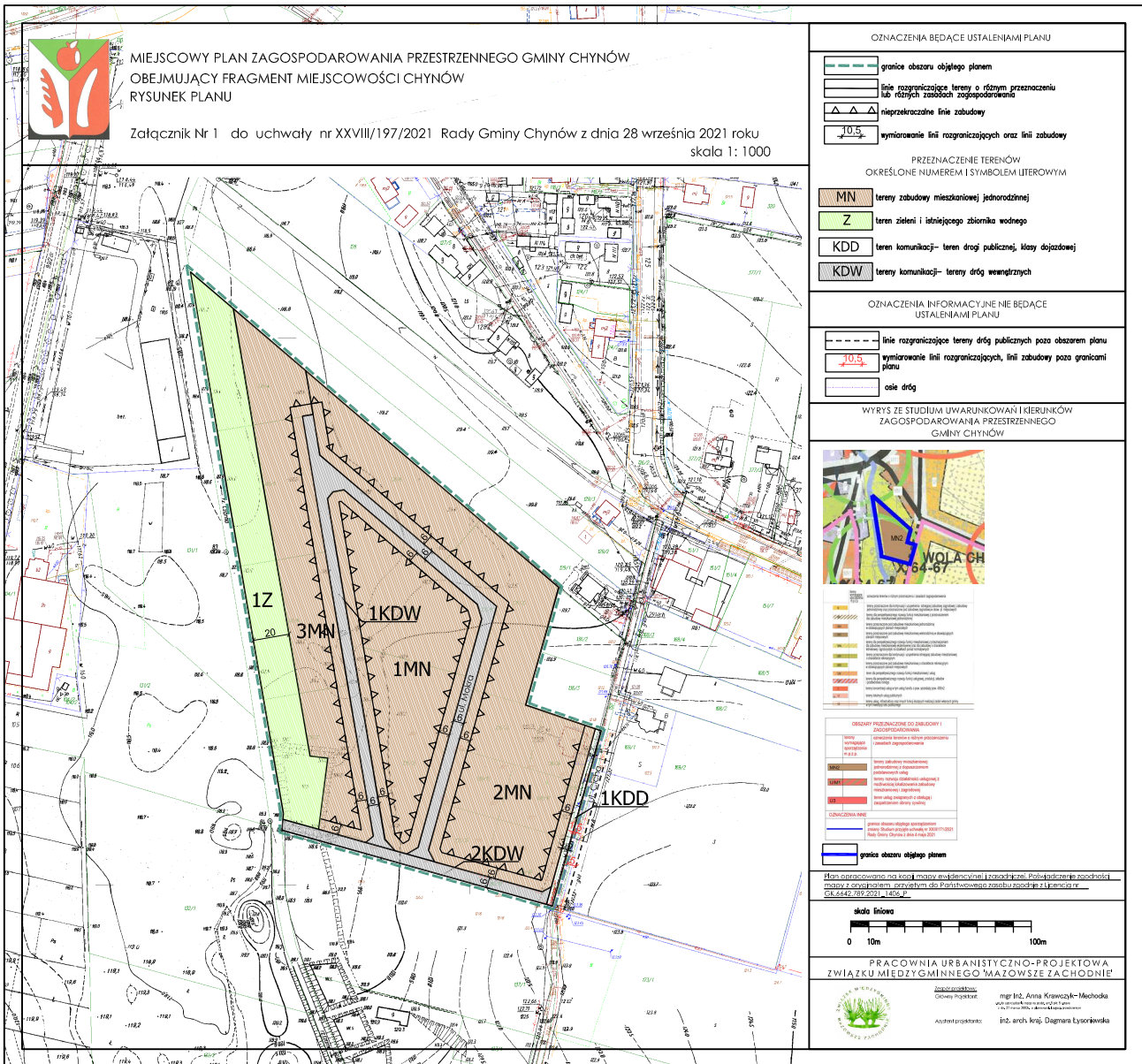
§ 36. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

§ 38. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Chynów.

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW
OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI CHYNÓW
RYSUNEK PLANU**

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XXVIII/197/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 28 września 2021 roku
skala 1: 1000

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasobie zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie linii rozgraniczających oraz linii zabudowy
PRZEZNACZENIE TERENÓW OKREŚLONE NUMEREM I SYMBOLEM LITEROWYM	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren zieleni i istniejącego zbiornika wodnego
	teren komunikacji- teren dróg publicznej, klasy dojazdowej
	teren komunikacji- tereny dróg wewnętrznych
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU	
	linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
	wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy poza granicami planu
	osie dróg
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW	



LEGENDA	
	tereny zieleni i istniejącego zbiornika wodnego
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren komunikacji- teren dróg publicznej, klasy dojazdowej
	teren komunikacji- tereny dróg wewnętrznych
	osie dróg
	linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
	wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy poza granicami planu
	osie dróg
	granice obszaru objętego planem

OBSZARY PRZEZNACZONE DO OBLADOKI I ZAGOSPODAROWANIA	
	tereny zieleni i istniejącego zbiornika wodnego
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren komunikacji- teren dróg publicznej, klasy dojazdowej
	teren komunikacji- tereny dróg wewnętrznych
	osie dróg
	linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
	wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy poza granicami planu
	osie dróg
	granice obszaru objętego planem
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
	wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy poza granicami planu
	osie dróg
	granice obszaru objętego planem

Mapa opracowana na podstawie mapy sytuacyjno-terenowej i zasadniczej, Poligonizacja, zasadnicza mapa z cyfrowaniem, czytelnym dla Państwowego zarządu województwa mazowieckiego, PK 4442/789/2021, 1:400, P.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"

	zaprojektował: Główny projektant: mgr inż. Anna Krawczyk-Mechodka projektant: mgr inż. Andrzej Krawczyk
	Audytował projektant: inż. arch. Krzysztof Dębski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/197/2021

Rady Gminy Chynów

z dnia 28 września 2021 r.

**LISTA UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU
I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
CHYNÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI CHYNÓW**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXVIII/197/2021 z dnia 28 września 2021r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmującego fragment miejscowości Chynów wyłożony był do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, nie zgłoszono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/197/2021

Rady Gminy Chynów

z dnia 28 września 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmującego fragment miejscowości Chynów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie obejmują w szczególności sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

§ 2. Określa się sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 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 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021r. poz. 305).

§ 4. 1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń sieci wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ww. ustawy) lub w oparciu o budżet gminy.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/197/2021

Rady Gminy Chynów

z dnia 28 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę