



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 9 października 2018 r.

Poz. 9539

UCHWAŁA NR XL/263/2018 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Nowe Grobice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017, poz. 1073, 1566), w związku z Uchwałą Nr VII/47/15 Rady Gminy Chynów z dnia 29 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment wsi Nowe Grobice, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów, przyjętym Uchwałą Nr IV/32/2015 Rady Gminy Chynów z dnia 21 kwietnia 2015r., 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 fragment wsi Nowe Grobice 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. 1. Plan obejmuje obszar, którego granice oznaczono cyframi A-B-C-D-E-F-G:

- 1) A-B – północno – wschodnia granica działki o nr ewid. 80/15;
- 2) B-C – w linii prostej po południowo – wschodniej granicy działki 80/15 do działki 92/5;
- 3) C-D – od działki 92/5 w linii prostej po zachodniej granicy działki 92/10;
- 4) D-E – linia północno zachodnich granic działek 92/10 i 91/4;
- 5) E-F-G – linia północno zachodnich granic działek 84/2, 90 i 83/2;
- 6) G-A – w linii prostej północno zachodnią granicą działki 82/4 do końca działki 80/11.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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;
- 11) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy: okapów i nadwieszów występujących poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni przy wejściach do budynków;
- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych,
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 4) **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,
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 6,

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) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymiary (w metrach),

4. Oznaczenia o charakterze informacyjnym:

- 1) droga serwisowa w liniach rozgraniczających drogi KDGP,

5. Ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) granica terenu zamkniętego.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU

Rozdział 1.

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

§ 7. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, poprzez ustalenie linii rozgraniczających te tereny, określone na rysunku planu.

§ 8. Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów, dróg wewnętrznych, miejsc parkingowych, przyłączy do budynków i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenu.

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**,
- 3) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M**,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 5) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 6) tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 7) tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
- 8) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których odległości od linii rozgraniczających określają wymiary, wskazane na rysunku planu;
- 2) nakaz dostosowania chodników i przejść dla pieszych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

§ 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;
- 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. 1. Istniejąca zabudowa może podlegać rozbudowie i nadbudowie 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. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, określonych w Dziale III, pod warunkiem, że:

- 1) powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu, lub
- 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalną wielkość działki budowlanej, a także maksymalną wysokość zabudowy i geometrię dachów – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały,
- 2) linie zabudowy, wg rysunku planu;
- 3) inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej, dróg, linii kolejowych oraz przedsięwzięć, które służą ochronie środowiska;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, które:
 - a) służą ochronie środowiska;
 - b) są inwestycjami celu publicznego, w szczególności przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury i komunikacji;
- 3) wszelkie ewentualne ponadnormatywne oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko powinny zamykać się w granicach działki budowlanej przedsięwzięcia, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej;
- 4) nakaz zachowania na poszczególnych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem tereny MN należy traktować jako „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną”, tereny U/M jako tereny zabudowy usługowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, tereny RM jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów o symbolach 1U/M, 1RM – nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed drganiami i hałasem w pomieszczeniach, w szczególności poprzez stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz zastosowanie przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w dostosowaniu do projektowanej funkcji w pomieszczeniach sytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego;

- 6) w celu zapewnienia ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego 1U/M, 1RM pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej kształtować jako budynki gospodarcze i garażowe, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń urządzone, obiekty małej architektury tak, aby stanowiły naturalną ochronę przed oddziaływaniem akustycznym od strony linii kolejowej dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami 1U/M, 1RM pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej projektować w oparciu o następujące wytyczne: stosować szczelną stolarkę okienną, wentylację i klimatyzację, kształtować bryłę budynku w taki sposób, aby hałas komunikacyjny nie docierał z zewnątrz do wnętrza budynku, stosować na elewacjach budynków elementy o charakterze rozpraszającym, projektować rozkład pomieszczeń w budynkach, uwzględniając najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

§ 16. 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 prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwale obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna,
- 4) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystanie z kolejowych urządzeń odwadniających.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości 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 według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działek - 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. 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) 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;
- 2) na całym terenie objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich niezbędnych do prawidłowego zagospodarowania terenu, w szczególności: przyłączy do budynków, sieci rozbiórczych, stacji transformatorowych, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 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 lub w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1.

§ 20. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) dopuszcza się 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, na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług oraz zabudowy zagrodowej, z zakazem rozsączkowania oczyszczonych ścieków na tereny położone poza działką budowlaną;
- 4) 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.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. 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 odnawialne źródła energii, m.in.: pompy ciepła, panele słoneczne, paleniska na biomasę i biogaz, piece na ekogroszek.

§ 24. 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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.

§ 27. 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.

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

§ 29. 1. Dla terenów dróg wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

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 muszą być zakończone placem do zawracania .

§ 30. 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 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

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

3. Na wszystkich parkingach dla samochodów osobowych i w innych miejscach przeznaczonych na postój pojazdów, liczących nie mniej niż 6 miejsc postojowych, należy przeznaczyć i urządzić stanowiska dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określają przepisy odrębne z zakresu prawa drogowego.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

§ 32. 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) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;
 - b) zieleń osiedlowa i inna zieleń urządzone, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

§ 33. 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) minimalna powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 900 m²,
- 3) procent zabudowy terenu - nie więcej niż 25%,
- 4) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 60%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 34. 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 10,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się, dla garaży i innych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° lub dachów jednospadowych.
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy zagrodowej

§ 35. Plan wyznacza tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**.

§ 36. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **RM** plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, tj. budynki i obiekty związane z obsługą gospodarstw rolnych, w tym mieszkalne, gospodarcze i pomocnicze.

§ 37. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **RM** plan ustala:

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,3 i nie mniej niż 0,001;
- 2) wielkość siedliska – nie mniej niż 3000m²;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki - nie mniej niż 50%.

§ 38. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **RM** plan ustala:

- 1) wysokość zabudowy
 - a) dla budynków mieszkalnych: do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków do jednej kondygnacji, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 12,0 m.
- 2) geometria dachu
 - a) dla budynków mieszkalnych - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
 - b) dla pozostałych budynków – nakaz stosowania dachów jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci od 5° do 45°;
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 3.

Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 39. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/M.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, biur, gastronomii, oświaty, kultury, administracji, rekreacji, opieki społecznej i zdrowia oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
 - b) zieleni urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m²,
- 3) procent zabudowy - nie więcej niż 30%,
- 4) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

§ 42. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem U/M ustala się:

- 1) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się, dla garaży i innych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° lub dachów jednospadowych.
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 4.

Tereny zabudowy usługowej.

§ 43. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, biur, gastronomii, oświaty, kultury, administracji, rekreacji, opieki społecznej i zdrowia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zieleni urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia.

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

- 1) intensywność zabudowy - nie więcej niż 0,5 i nie mniej niż 0,01,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 1000 m²,
- 3) procent zabudowy - nie więcej niż 30%,
- 4) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 10,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, przy czym dopuszcza się, dla garaży i innych budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° lub dachów jednospadowych.
- 3) dopuszczenie podpiwniczania budynków w przypadku występowania odpowiednich warunków geotechnicznych gruntu.

Rozdział 5. **Teren zieleni parkowej**

§ 47. Plan wyznacza teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.

§ 48. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonych symbolem **ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzona izolacyjna i rekreacyjna, parki, aleje;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi kultury, sportu, rekreacji w formie obiektów i urządzeń niekubaturowych.

§ 49. W zakresie zasad zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP** plan ustala:

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,0,
- 2) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 3000 m²,
- 3) procent zabudowy terenu - 0%,
- 4) minimalny udział procentowy terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - nie mniej niż 80%.

§ 50. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **ZP** plan ustala zakaz zabudowy kubaturowej i możliwość realizacji urządzeń oraz budowli ogrodowych i sportowych.

Rozdział 6. **Teren produkcji rolnej**

§ 51. Plan wyznacza tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, w tym tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**.

§ 52. Na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje zakaz zabudowy i utwardzania gruntu.

Rozdział 7. **Teren kolejowy**

§ 53. Plan wyznacza tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**.

§ 54. Tereny o symbolu **KK** przeznaczone są na infrastrukturę kolejową – do zachowania i adaptacji.

Rozdział 8. Tereny dróg.

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

pt	Symbol	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem	Uwagi
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	1KDD	dojazdowa	zmienna min. 17,5 m	W granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą
2	2KDD	dojazdowa	zmienna min. 9,5 m	W granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą
3	3KDD	dojazdowa	10 m	
4	4KDD	dojazdowa	5 m	W granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE.

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

§ 57. 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.

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/263/2018
Rady Gminy Chynów z dnia 27 września 2018 r.

GMINA CHYNÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY FRAGMENT WSI NOWE GROBICE

skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL/263/2018
RADY GMINY CHYNÓW
Z DNIA 27.09.2018 R.
W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY
FRAGMENT WSI NOWE GROBICE



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHYNÓW



	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	TERENY PRODUKCJI ROLNEJ
	TERENY KOLEJOWE
	TERENY KOMUNIKACJI
	TERENY DROGI DOJAZDOWEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WYMIARY (W METRACH)
	USTALENIA PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

LEGENDA

USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U/M** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZP** TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- R** TERENY PRODUKCJI ROLNEJ
- KK** TERENY KOLEJOWE
- TERENY KOMUNIKACJI
- KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- .5.6.5** WYMIARY (W METRACH)
- USTALENIA PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO

MAPA DO CEŁÓW PROJEKTYWYCH

skala 1:1000
zobacz mapę Gminy Nowe Grobice
zobacz mapę Gminy Nowe Grobice
zobacz mapę Gminy Nowe Grobice

USŁUGI GEODEZYJNE

Geodezyjne i inżynierskie
usługi geodezyjne
usługi inżynierskie

Właściciel projektu	mgr inż. Andrzej Kozłowski
Wykonawca projektu	mgr inż. Andrzej Kozłowski
Wzrost	1.80 m
Waga	75 kg
Temperatura ciała	36.6°C
Ciężar ciała	750 N
Prędkość ruchu	1.5 m/s
Prędkość dźwięku	340 m/s
Prędkość światła	300 000 000 m/s
Prędkość dźwięku w wodzie	1500 m/s
Prędkość światła w wodzie	225 000 000 m/s
Prędkość światła w powietrzu	299 792 458 m/s
Prędkość światła w próżni	299 792 458 m/s
Prędkość światła w szkłach	200 000 000 m/s
Prędkość światła w diamentach	124 000 000 m/s
Prędkość światła w lodzie	225 000 000 m/s
Prędkość światła w ceramice	200 000 000 m/s
Prędkość światła w tworzywach sztucznych	200 000 000 m/s
Prędkość światła w węglu	100 000 000 m/s
Prędkość światła w drewnie	100 000 000 m/s
Prędkość światła w kamieniu	100 000 000 m/s
Prędkość światła w metalach	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach stałych	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach płynnych	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach gazowych	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach stałych i płynnych	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach stałych i gazowych	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach stałych i ciałach płynnych i gazowych	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach stałych i ciałach płynnych i ciałach gazowych	100 000 000 m/s
Prędkość światła w ciałach stałych i ciałach płynnych i ciałach gazowych i ciałach stałych i ciałach płynnych i ciałach gazowych	100 000 000 m/s

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/263/2018
Rady Gminy Chynów
z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów dla fragmentu wsi Nowe Grobice.

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. 2017, poz. 1073, 1566) **Rada Gminy Chynów rozstrzyga, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów dla fragmentu wsi Nowe Grobice wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od **18 kwietnia 2018 r. do 18 maja 2018 r. nie wniesiono uwag.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/263/2018

Rady Gminy Chynów

z dnia 27 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2017, poz. 1073, 1566) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), 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 obszar fragmentu wsi Nowe Grobice obejmują w szczególności sprawy:

- dróg gminnych;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizację, utrzymania czystości i porządku, zaopatrzenia w energię elektryczną.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych 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, ustawą Prawo ochrony środowiska, o finansach publicznych 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. z 2017 r. poz. 519 z późn. zm.), 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 Nowe Grobice, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), 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. z 2018 r. poz. 1152), 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. z 2018 r. poz. 755).