

UCHWAŁA NR XXXV/234/10

RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 28 września 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Grobice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 i 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/97/08 Rady Gminy Chynów z dnia 19 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi Grobice, stwierdzając, że plan jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów, przyjętym Uchwałą Nr XIV/75/08 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 r. 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 obszar wsi Grobice, w gminie Chynów.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obowiązywania planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem;

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

2. W planie nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, zasad przeprowadzania scaleń nieruchomości granic, a także sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, ponieważ nie odnoszą się do terenu objętego planem.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenia danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania, jakie są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała,
- 7) **funkcji uzupełniającej** – należy przez to rozumieć funkcję dla której przeznaczone jest nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy na każdej działce inwestycyjnej,
- 8) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik, obliczony z ilorazu sumy powierzchni całkowitej kondygnacji naziemnych w obrysie ścian zewnętrznych budynków bez balkonów i tarasów, wszystkich obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce inwestycyjnej i powierzchni tej działki,
- 9) **procencie zabudowy terenu** - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie terenie,
- 10) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą

dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce inwestycyjnej wyrażoną w procentach,

- 11) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku,
- 12) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub jego części, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połączenia dachowej,
- 13) **szerokość elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi, przy której budynek jest usytuowany,
- 14) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do istniejącej lub planowanej drogi publicznej oraz wyposażenie w istniejące lub planowane urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i niniejszej uchwały oraz zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce,
- 15) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek ewidencyjnych, na których realizuje się inwestycję,
- 16) **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,
- 17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt 16,
- 18) **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,
- 19) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy i prawa poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do terenu objętego granicami planu miejscowego.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosowanie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania planu,
- 2) linie rozgraniczające,
- 3) kolejny numer terenu i symbol przeznaczenia terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) wymiarowanie odległości pomiędzy liniami,

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

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

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru

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

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

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

§ 9. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNe**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
- 4) tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **U/M**,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
- 6) tereny zabudowy wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW/U**,

- 7) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 8) tereny produkcyjne, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**,
- 9) tereny usług motoryzacyjnych i transportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
- 10) tereny ujęcia i stacji uzdatniania wody, oznaczone na rysunku planu symbolem **WO**,
- 11) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
- 13) tereny produkcji rolnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
- 14) tereny publicznych dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**,
- 15) tereny publicznych dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
- 16) tereny publicznych dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,
- 17) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**,
- 18) tereny placów publicznych, oznaczonych zgodnie z symbolem podanym w legendzie rysunku planu.

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

2. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, a także wymaganą kolorystykę elewacji,
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) nakaz sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- 4) od strony przestrzeni publicznych nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu i wprowadzania prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza o łącznej powierzchni stanowiącej min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
- 5) zakaz lokalizowania wolnostojących reklam i znaków informacyjno – plastycznych na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P,
- 6) dopuszczenie reklam i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3 m²,
- 7) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

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 i ciągów pieszych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki inwestycyjnej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

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

§ 13. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach mniejszych niż normatywne, może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, określonych niżej w planie dla zabudowy nowej, może też podlegać zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego dla terenu.

§ 14. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

- 1) maksymalny procent zabudowy terenu, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, a także minimalną i maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, wg rysunku planu,
- 3) inne wymogi, w tym: kształt dachów, kolory elewacji według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 uchwały.

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

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

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

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 18. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P,
- 2) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, musi zamykać się na działce inwestycyjnej, na jakiej jest wytwarzane,
- 3) podejmowanie działalności, w tym działalności produkcyjnej, wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi,
- 4) w celu ograniczenia zagrożenia hałasem ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- 5) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami

szczególnymi.

§ 19. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrograficznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz zmian stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na grunty sąsiednie,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji,
- 3) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i urządzeń melioracji szczegółowych na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych,
- 4) w odniesieniu do terenów na których występują urządzenia melioracji szczegółowych:
 - a) zakaz wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - b) możliwość przebudowy i rozbudowy urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy po uzgodnieniu projektu przebudowy urządzeń melioracyjnych z zarządzającym siecią melioracji,
 - c) projekty zagospodarowania działki należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego,
- 6) dopuszczenie poszerzania i pogłębiania istniejących cieków i rowów melioracyjnych po uzgodnieniu z zarządzającym siecią melioracji,
- 7) nakaz zapewnienia dostępu do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 8) dopuszczenie realizacji urządzeń odwadniających na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą istniejącej sieci melioracyjnej dla terenów nieobjętych siecią melioracji,
- 9) dopuszczenie realizacji stawów i oczek wodnych, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego.

§ 20. W zakresie ochrony przyrody ustala się:

- 1) zakaz wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem terenów niezbędnych dla lokalizacji obiektów kubaturowych i koniecznych wjazdów oraz parkingów,
- 2) na terenach, oznaczonych symbolem P nakaz otoczenia poszczególnych działek inwestycyjnych zielenią wysoką,
- 3) nakaz zwiększenia stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zalecenie zadrzewiania ciągów ulicznych.
- 4) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

§ 21. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, tj. stanowiska archeologicznego nr ew. 1/63-67, poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą;
- 2) dla wyznaczonej strefy ochrony archeologicznej, obejmującej stanowisko archeologiczne, ustala się:
 - a) obowiązek uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji na koszt inwestora;
 - c) obowiązek uzyskania przez inwestora pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych od wojewódzkiego konserwatora zabytków przed ich rozpoczęciem;
- 3) ustala się zachowanie i ochronę obiektów znajdujących się w rejestrze lub w ewidencji Konserwatora Zabytków, tj.:
 - a) zespół dworsko - parkowy,
 - b) kapliczka i krzyż, oznaczone na rysunku planu;
- 4) ustala się zachowanie, rewaloryzację i uczytelnienie istniejących obiektów zabytkowych oraz zakaz ich rozbudowy i nadbudowy.
- 5) dopuszcza się wyłącznie prace konserwatorskie oraz rewaloryzację obiektów zabytkowych, po uzyskaniu zgody właściwego Konserwatora Zabytków;
- 6) ustala się zasięg strefy ochrony konserwatorskiej, obejmującej zabytkowy zespół dworsko – parkowy, zgodnie z rysunkiem planu i następujące zasady zagospodarowania tej strefy:
 - a) nie dopuszcza się podziału istniejących działek,
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów kubaturowych pod warunkiem zachowania wymogów ustaleń szczegółowych,
 - c) wszelkie prace i inwestycje wymagają uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zasady podziału nieruchomości

§ 22. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych według ustaleń szczegółowych dla terenów.

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

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

§ 23. 1. Zachowuje się podziały terenów zabudowanych, uprawomocnione przed dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie miejscowym.

2. Plan dopuszcza wtórny podział działek budowlanych pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Przy podziałach terenu należy zachować wartości użytkowe, zgodne z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie miejscowym dla wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem wszystkich

innych ustaleń planu.

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

System infrastruktury technicznej

§ 24. 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 ustala się:

- 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 opracowania, w miejscach, które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy lub rozbudowy sieci i obiektów oraz po uregulowaniu praw do terenu, dopuszcza się realizację następujących drobnych urządzeń inżynierskich: przyłączy do budynków, sieci rozbiorniczych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w wodę

§ 25. 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.

Kanalizacja sanitarna

§ 26. 1. Plan ustala docelowe skanalizowanie obszaru objętego planem.

2. Dla osiągnięcia założonego celu ustala się odprowadzanie ścieków w systemie pompowym do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków.

3. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych biologicznych oczyszczalni przydomowych na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług na działkach budowlanych, których powierzchnia wynosi minimum 3000 m².

4. Tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych, przy czym ustala się przyłączenie do sieci gminnej niezwłocznie po jej zrealizowaniu.

Odprowadzanie wód opadowych

§ 27. Ustala się częściowe odprowadzanie wód opadowych z wewnętrznych ulic dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych powierzchniowo do gruntu, poprzez budowanie nawierzchni przepuszczalnych.

§ 28. 1. Ustala się docelowe wybudowanie gminnej sieci kanalizacji deszczowej.

2. Tymczasowo, do czasu zrealizowania inwestycji, wymienionych w ust.1 zezwala się na odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska z dróg o nawierzchniach utwardzonych do rowów melioracyjnych, rowami przepuszczalnymi wzdłuż dróg, poprzez strefowe oczyszczalnie, w których wody deszczowe powinny być oczyszczone do poziomu wymaganego przez obowiązujące przepisy prawne; na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

3. Ustala się obowiązek neutralizacji na własnym terenie ścieków technologicznych i podczyszczenia wód opadowych z odprowadzeniem ich do gminnej sieci kanalizacji deszczowej lub własnego szamba bezodpływowego.

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

5. Dla terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług związanych z usługami komunikacyjnymi ustala się konieczność odwodnienia terenu z lokalnym podczyszczeniem na terenie działki własnej.

6. Nakazuje się uzgadnianie wszelkich zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Instalacja gazowa

§ 29. 1. Ustala się docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych, w oparciu o istniejące gazociągi średniego ciśnienia.

2. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

3. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

4. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa, o ile zostaną zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

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

Ciepłownictwo

§ 30. Teren będzie docelowo zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną.

§ 31. 1. Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%.

2. Dopuszcza się stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, w tym wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. kolektory słoneczne) i niekonwencjonalne źródła energii (pompy ciepła).

3. Na terenach oznaczonych symbolem MR dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych.

4. Do czasu pełnej realizacji rozdzielczej sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych paliw stałych na wszystkich terenach znajdujących się w granicach planu, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem P.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

§ 32. 1. Rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji.

2. Dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych.

§ 33. 1. Jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie linii elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach.

2. Preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu słupowym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji w wykonaniu wewnętrznym.

3. Przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, w sytuacjach wystąpienia kolizji istniejącego lub planowanego zagospodarowania działki z istniejącymi urządzeniami

elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego.

4. Projekty zagospodarowania działek i projekty ulic powinny przewidywać miejsca i tereny dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej, niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych działkach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów i ulic.

§ 34. 1. Ustala się możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej.

2. Ustala się zakaz realizacji napowietrznych linii telekomunikacyjnych.

3. Ustala się możliwość lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych na terenach oznaczonych symbolem P.

Usuwanie odpadów

§ 35. Ustala się selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych na działce własnej, do czasu ich wywozu przez wyspecjalizowane firmy na legalne wysypiska lub inne legalne zakłady utylizacji, poza terenem obowiązywania planu miejscowego.

System komunikacji

§ 36. 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.

§ 37. Dla układu drogowo - ulicznego ustala się przebiegi dróg i ulic, dostępność komunikacyjną do drogi, zasady przekroju poprzecznego (szerokość jezdni i szerokość w liniach rozgraniczających), zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem **KDZ** według ustaleń szczegółowych,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych lokalnych, oznaczonych symbolem **KDL** 12 m,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających ulic publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem **KDD** minimum 10 m,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających projektowanych dojazdów wewnętrznych (nie publicznych), nie oznaczonych w rysunku planu minimum 10 m, a dla dojazdów do najwyżej 6 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – minimum 7 m.
- 5) dojazdy bez przelotu, pełniące funkcję dróg pożarowych muszą być zakończone placem do zawracania, o wymiarach min. 20 m x 20 m, a inne dojazdy bez przelotu placem o wymiarach min. 12,5 x 12,5 m.
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających ciągów pieszo – jezdnych, oznaczonych symbolem **KPJ** 8 m.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 dom istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany,
- 2) dla usług handlu i administracji, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej

wytwórczości – co najmniej 25 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,

- 3) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków szkolnych,
- 4) dla nauki, kultury, sportu, zdrowia, opieki społecznej, kultu religijnego – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 5) dla mieszkalnictwa zbiorowego – co najmniej 15 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 6) dla terenów i obiektów przemysłowych odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i przemysłowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową i przemysłową.

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

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

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów - przeznaczenie, zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 40. Ustala się szczegółowe przeznaczenie, zasady zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy odrębnie dla terenów o różnym przeznaczeniu, zróżnicowanych według oznaczeń przyjętych na rysunku planu.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

§ 42. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
 - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych;
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - d) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

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

- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000 m², z tolerancją do 10%,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%,

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

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

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

- 1) wysokość budynków:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN – do jednej kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 16 m.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej

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

§ 46. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca;
 - b) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - c) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 2000 m², z tolerancją do 10%.
- 3) maksymalny procent zabudowy - 25%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.

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

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

§ 48. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy terenów oznaczonych symbolem **MNe** ustala się:

- a) wysokość budynków – maksymalnie jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 9,0 m;
- b) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- c) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

Tereny zabudowy zagrodowej

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

§ 50. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem **MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, tj. budynki i obiekty związane z obsługą gospodarstw rolnych, w tym mieszkalne, gospodarcze i pomocnicze,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych, jako funkcja uzupełniająca.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000 m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 40%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

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

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

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

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

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

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

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

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

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

- 1) wysokość budynków – maksymalna: dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m, minimalna: jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe,
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków maksymalnie 35 m.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych oraz usługi nieuciążliwe z zakresu handlu, biur, gastronomii, oświaty, rzemiosła, administracji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych, jako funkcja uzupełniająca,
 - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - d) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,5,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 1000 m², z tolerancją do 10%.
- 3) maksymalny procent zabudowy - 30%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

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

3. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

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

Tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, biur, gastronomii, rzemiosła, administracji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie domów wolnostojących i bliźniaczych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynkach mieszkalnych,
 - b) zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowo – produkcyjnych;
 - c) zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
 - d) garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 1,0,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 800 m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 40%,

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 50%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

- 1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
- 2) kształtu dachu nie określa się;
- 3) szerokości elewacji frontowej budynków nie określa się.

Tereny usług

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, administracji, sportu, rekreacji, turystyki, oświaty, opieki społecznej, kultury, zdrowia, nauki.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - garaże i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,7,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 800 m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 60%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 40%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

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

- 1) wysokość budynków - do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
- 2) nakaz stosowania spadzistych dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 35 m;

Tereny produkcyjne, składów i magazynów

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) działalność o ewentualnym ponadnormatywnym oddziaływaniu ograniczonym do granic nieruchomości, do którego podmiot prowadzący działalność gospodarczą lub realizujący przedsięwzięcie na tym terenie lub w danym obiekcie – posiada tytuł prawny – przeznaczone do użytkowania i budowy obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składowania, magazynowania i obsługi gospodarki rolnej wraz z niezbędnymi technologicznie obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojazdami pieszymi, miejscami postoju pojazdów, zielenią oraz obiektami czynnej ochrony przed uciążliwościami.
- b) usługi z zakresu handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi administracji, sportu, rekreacji, turystyki jako funkcja uzupełniająca,
- b) zieleń urządzone, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- c) garaże i inne budynki pomocnicze, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 1,0,
- 2) minimalną powierzchnię działki wielkości 500 m²,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 60%,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

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

Tereny ujęć i stacji uzdatniania wody

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

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

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

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,0,
- 2) minimalnej powierzchni działki nie określa się,
- 3) maksymalny procent zabudowy - 10%,

4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 90%.

Tereny usług motoryzacyjnych i transportowych

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

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

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

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 1,0,
 - 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10%.
2. Rysunek planu wskazuje linie zabudowy.

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

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

Teren zieleni parkowej

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

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

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

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

- 1) maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,0,
- 2) maksymalny procent zabudowy - 0%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 80%.

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

Tereny lasów, tereny rolne

§ 84. Wyznacza się tereny, dla których utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie, w tym tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, a także tereny użytkowania rolniczego, oznaczone na rysunku planu

symbolem **R**.

§ 85. 1. Na terenach użytkowania rolniczego obowiązuje całkowity zakaz zabudowy.

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

Tereny dróg, placów i ciągów pieszo -jeznych

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

pt	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Zalecana szerokość jezdni	Inne ustalenia
1	2	3	4	5	6	7
1	1KDZ	-	zbiorcza	15 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,- ścieżka rowerowa
2	2KDZ	-	zbiorcza	12 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,- ścieżka rowerowa
3	3KDZ	-	zbiorcza	15 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki,- ścieżka rowerowa
4	4KDL	-	lokalna	12 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
5	5KDD	-	dojazdowa	12 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
6	6KDD	-	dojazdowa	15-18 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki- rów w liniach rozgraniczających drogi
7	7KDD	-	dojazdowa	12 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
8	8KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
9	9KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki- droga położona częściowo poza granicą planu
10	10KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne chodniki,
11	11KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki- droga położona częściowo poza granicą planu
12	12KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki- droga położona częściowo poza granicą planu

13	13KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
14	14KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
15	15KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
16	16KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
17	17KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki- droga położona częściowo poza granicą planu
18	18KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
19	19KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
20	20KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
21	21KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
22	22KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
23	23KDD	-	dojazdowa	10 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	- dwustronne lub jednostronne chodniki
24	24KPJ	-	ciąg pieszo jezdny	8 m	2 x 1 pas ruchu(6m)	-

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 87. 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%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 89. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

§ 90. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także na stronie

internetowej Urzędu Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Stankiewicz

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XXXV/234/10
Rady Gminy Chynów
z dnia 28 września 2010 r.
Zalacznik1.pdf

XXXV 234 10 zal 1 m

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr XXXV/234/10
Rady Gminy Chynów
z dnia 28 września 2010 r.
Zalacznik2.pdf

XXXV 234 10 zal 2

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XXXV/234/10
Rady Gminy Chynów
z dnia 28 września 2010 r.
Zalacznik3.pdf

XXXV 234 10 zal 3