



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 grudnia 2022 r.

Poz. 14145

UCHWAŁA NR XLI/292/2022 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 16 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Drwalew - Obszar I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXI/152/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Drwalew (obręb ewidencyjny: Drwalew, Biowet – Drwalew, PGR Drwalew) oraz Uchwały Nr XXXVII/263/2022 z dnia 12 sierpnia 2022r w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/152/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Drwalew (obręb ewidencyjny Drwalew, Biowet - Drwalew, PGR Drwalew), stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów (Uchwała nr XIV/75/2008 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 roku z późn. zm.) Rada Gminy Chynów uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów obejmujący fragmenty miejscowości Drwalew – Obszar I, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Drwalew położone w zachodniej części gminy Chynów, o łącznej powierzchni ok. 27 ha.

2. Granicę obszaru planu stanowią działki nr ew. 49/2, 50/2, 68/5 i część działki 68/3, działki nr ew. 157, 158, 159, 160, 161, 162, 155/1, 155/2, część działek nr ew. 183 i 184, działki nr ew. 185/22, 185/10, część działek nr ew. 198 i 199, działki nr ew. 560, 507, a także teren ograniczony północną granicą działek 781 i 725 (ul. Słoneczna), wschodnią granicą działki nr ew. 203, dalej zgodnie z rysunkiem planu i zachodnią granicą działki nr ew. 243 (ul. Polna) i przez część działki nr ew. 771 zgodnie z rysunkiem planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;

- 4) Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
- 5) Dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem nr 4.
 2. Ustalenia uchwały stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący.
 3. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie w metrach,
 - f) rów do przebudowy w kanał zamknięty,
 - g) pas technologiczny linii 220kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej;
 - h) pas technologiczny linii 15kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia 15kV,
 - i) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN200, średniego ciśnienia DN90,
 - j) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - 2) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu,
 - 3) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów (Uchwała nr XIV/75/2008 Rady Gminy Chynów z dnia 29 stycznia 2008 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) Obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty miejscowości Drwalew – Obszar I w gminie Chynów, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chynów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i ustaloną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;

- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 9) **pas technologiczny linii 15kV - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 10) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (motele, hotele, pensjonaty, domy wczasowe i wypoczynkowe), obiekty gastronomiczne, rekreacji oraz sale konferencyjne i bankietowe, z wyłączeniem warsztatów samochodowych i baz transportowych,
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała,
- 13) **pas technologiczny linii 220kV** - obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar w sąsiedztwie linii 220kV (po 25m w obie strony od osi linii), na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii, w którym ustala się zakaz zabudowy budynkami oraz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego;

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenów

§ 7. W planie zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
R/Z	Teren rolniczy – teren łąk i zadrzewień,
R/Z/W	Teren rolniczy - teren łąk i zadrzewień oraz wód powierzchniowych (istniejące stawy),
ZL	Tereny lasów,
KD/D	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	Tereny komunikacji – tereny poszerzenia części dróg publicznych kategorii gminnej, klasy

	dojazdowej,
KD/W	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych,
WW	Teren infrastruktury technicznej – wodociągi (stacja uzdatniania wody).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów oznaczonych symbolem ZL, użytku leśnego będącego poza granicami planu, osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 oraz napowietrznej linii wysokiego i średniego napięcia zgodnie z rysunkiem planu i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy, słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów, schodów - max do szerokości 2,0 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej lub do linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, szarości i czerni;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połąci dachu do istniejącego spadku połąci dachowych;
- 4) Ustala się pokrycie dachów blachą płaską, blachą dachówkową, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym;
- 5) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dopuszcza się stosowanie intensywniejszych barw dla fragmentów ścian budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy określone są w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

Rozdział 4.

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

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) terenów oznaczonych symbolem P/U, dla których ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

4. Ustala się zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

5. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 13. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 2) Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Ustala się zachowanie oraz zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących stawów i rowów;
- 4) Ustala się zastąpienie części istniejących rowów kanałami zamkniętymi.

§ 14. W zakresie ochrony powietrza: ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:

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

§ 16. Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) Nowa zabudowa winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki;
- 3) Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność rodzimych gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

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

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

Rozdział 5.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, a dla terenów R/Z i R/Z/W ustala się zakaz zabudowy budynkami.

2. W strefach kontrolowanych gazociągu (szerokość 40,0m) dla DN 200, (szerokość 1,0m) dla Dn 90, zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

3. Zabudowę od strony terenów oznaczonych symbolem ZL oraz terenów lasu będącego poza granicami planu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Ustala się w pasie technologicznym linii 220kV – w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej zakaz zabudowy budynkami oraz tworzenia hałd, nasypów, sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7,0m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

5. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 19. 1. W obszarze planu na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia składającego się z dwóch studni.

2. Strefa ochrony bezpośredniej składa się z dwóch obszarów wokół:

- 1) studni nr 2A, posiadający kształt kwadratu o długości boku 20m i powierzchnię 400m²;
- 2) studni nr 3A, posiadający kształt kwadratu o długości boku 10m i powierzchni 100m²;

3. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

4. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez docelowy układ komunikacyjny określony ustaleniami planu;
- 2) Połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga publiczna kategorii krajowej, klasy głównej ruchu przyspieszonego DK50 oraz droga gminna (ul. Grójecka),
- 3) Drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1-3KD/D oraz 1-5KD/Dp stanowią lokalny układ komunikacyjny połączony z drogą gminną (ul. Grójecka);
- 4) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące i projektowane:
 - a) drogi gminne, klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1-3KD/D i 1-5KD/Dp,
 - b) drogi gminne i drogę powiatową zlokalizowane w sąsiedztwie terenów objętych planem,
 - c) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem 1-2KD/W.
- 5) Szerokość terenów komunikacyjnych w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §40-§42 niniejszej uchwały;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5,0 m x 5,0 m i 10,0m x 10,0m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 7) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:
 - a) 10,0 m - dla obsługi powyżej 9 działek,
 - b) 8,0m - dla obsługi od 3 do 8 działek,
 - c) 6,0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki;

8) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 x 12,5 m.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę gminną (ul. Grójecka), która łączy się w miejscowości Ostrowiec i Chynów z drogą krajową DK50 relacji Grójec – Sochaczew.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Obszary opracowania zasilane są z istniejącego wodociągu gminnego obsługiwanego przez stację uzdatniania wody w miejscowości Drwalew.
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących sieci (Ø40, Ø60, Ø90, Ø100, Ø110 i Ø150) przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem min. średnicy przewodu sieci (Ø40);
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami rozporządzenia z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem min. średnicy (dla przewodów sieci kanalizacji grawitacyjnej Ø90, dla przewodów sieci kanalizacji tłocznej Ø50) kolektorów kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do urządzeń wodnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w miejscowości Grójec poprzez istniejące sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż istniejących i projektowanych dróg i ich poszerzeń;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, a na terenach oznaczonych symbolem 1-2P/U bez ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 25. Telekomunikacja:

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących dróg i ich poszerzeń, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu oraz w jego najbliższym sąsiedztwie zlokalizowana jest sieć gazu wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazu przewodowego;
- 3) Rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodów sieci gazowej ($\varnothing 20$);
- 4) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu wysokiego i średniego ciśnienia, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. Zaopatrzenie w energię cieplną:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii cieplnej z odnawialnych źródeł o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji (dla terenów oznaczonych symbolem 1-2P/U – bez ograniczeń) zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 28. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się postępowanie z odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 29. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozdział 9.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

Rozdział 10.**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu**

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów o symbolu P/U, MN i MN/U w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów 1%.

DZIAŁ II.**Przepisy szczegółowe****Rozdział 1.****Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.****§ 32.**

Oznaczenie terenu	1 - 2P/U
Powierzchnia	2,8679ha
1. Przeznaczenie terenu	

1)	przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej. Usługi z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji. a) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu; b) obiekty ochrony przeciwpożarowej i urządzenia ochrony środowiska; c) komunikacja, w tym miejsca postojowe; d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń, zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) przez teren oznaczony symbolem 2P/U przebiega sieć gazowa DN 200, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, b) przez teren 2P/U przebiega napowietrzna linia wysokiego napięcia 220kV, c) zagospodarowanie działek w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie, d) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1KD/Dp, - 20,0m od sieci gazowej DN 200 i zgodnie z rysunkiem planu, - 25,0m od linii energetycznej 220kV i zgodnie z rysunkiem planu, - 15,0m od południowej granicy obszaru oznaczonego symbolem 1P/U stanowiącej jednocześnie północną granicę drogi gminnej (ul. Grójecka), - od 6,0m do 10,0m od zachodniej granicy planu dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40%; - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%; - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0; - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	wysokość zabudowy	- max. 14 m
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 3000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	30,0m
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 30°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	3000 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KD/Dp oraz z dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1P/U i 2P/U,

		a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	<p>Ustala się obowiązek zapewnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, jednak nie mniej niż 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, - dla samochodów ciężarowych min. 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni użytkowej magazynu, - dla obiektów produkcyjnych 1miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, - minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych.

§ 33.

Oznaczenie terenu		3MN/U
Powierzchnia		2,85ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej</p> <p>Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z w § 5 ust.1 pkt 11.</p> <p>a) budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.</p>
	Przeznaczenie uzupełniające	
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>a) przez tereny 3MN/U przebiegają napowietrzne linie średniego napięcia 15kV,</p> <p>b) zagospodarowanie działek w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie,</p> <p>c) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 2KD/Dp.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<p>- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 35%;</p> <p>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%;</p> <p>- max. intensywność zabudowy – 0,6;</p> <p>- min. intensywność zabudowy – 0,01.</p>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0m w tym: - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
d)	geometria dachów	<p>- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,</p> <p>- dopuszcza się dachy płaskie,</p> <p>- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,</p>
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	<p>- 1500 m²</p> <p>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.</p>
b)	minimalny front działki	18 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500 m ²

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi oznaczonej symbolem 2KD/Dp oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla usług – 1 miejsce na każde 50m ² powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m-ca postojowe. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN/U – 2MN/U, 4MN/U - 5MN/U
Powierzchnia		11,54ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z w § 5 ust.1 pkt 11.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) zagospodarowanie działek w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie, b) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg oznaczonych symbolem 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, - 8,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg oznaczonych symbolem 3KD/Dp, 4KD/Dp, - 10,0m od południowej granicy drogi gminnej (ul. Grójecka), zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem ZL, - od 1,0m do 2,0m dla terenu oznaczonego symbolem 5MN/U od zachodniej granicy terenu opracowania, zgodnie z rysunkiem planu (zachowanie 12,0m od użytku leśnego zlokalizowanego poza granicami planu).
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%; - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%; - max. intensywność zabudowy – 2,0; - min. intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m w tym: - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

b)	minimalny front działki	20 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z dróg oznaczonych symbolem: 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, 3KD/Dp, 4KD/Dp, z drogi gminnej (ul. Grójecka) oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla usług – 1 miejsce na każde 50m ² powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m-ca postojowe. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN - 3MN
Powierzchnia		5,29ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt. 10) w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	na terenie oznaczonym symbolem 3MN została ustalona strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia DN90, który zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem (ul. Polna).
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m w terenie oznaczonym symbolem 1MN od dróg zlokalizowanych poza granicami planu oraz od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDW, w terenie oznaczonym symbolem 2MN od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4KD/Dp, oraz od południowej granicy terenu oznaczonego symbolem 3MN (ul. Słoneczna), - 8,0m od zachodniej granicy obszaru oznaczonego symbolem 3MN stanowiącej jednocześnie wschodnią granicę drogi powiatowej nr 1653 (ul. Szkolna), zgodnie z rysunkiem planu, - 10,0m od północnej granicy obszaru oznaczonego symbolem 1MN stanowiącej jednocześnie południową granicę drogi gminnej (ul. Grójecka), zgodnie z rysunkiem planu, - od 7,0m do 11,7m od wschodniej granicy terenu oznaczonego symbolem 3MN stanowiącej jednocześnie zachodnią granicę drogi (ul. Polna), zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – max. 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	max. 10,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych –

		6,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1000 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalny front działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych symbolem 1KDW, 4KD/Dp z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie terenów 1MN i 3MN, które zlokalizowane są poza granicami planu, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ech miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 36.

Oznaczenie terenu		4MN - 5MN
Powierzchnia		1,00ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
	Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt. 10) w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej tereny dróg oznaczone symbolem 1KD/D i 2KD/W zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem ZL oraz od użytku leśnego bezpośrednio graniczącego z terenem oznaczonym 5MN, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy działki budowlanej – max. 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	max. 10,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

		- w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1000 m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalny front działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
4)	Obsługa komunikacyjna	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych symbolem 1KD/D i 2KD/W oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1R/Z
Powierzchnia		0,18ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy – teren łąk i zadrzewień
	Przeznaczenie uzupełniające	dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - 100% powierzchni biologicznie czynnej, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R/Z/W
Powierzchnia		1,39ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy – teren łąk i zadrzewień oraz wód powierzchniowych (istniejące stawy)
	Przeznaczenie uzupełniające	dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - 100% powierzchni biologicznie czynnej, - zachowanie zadrzewień śródpolnych, - utrzymanie istniejących stawów z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1ZL – 3ZL
Powierzchnia		0,53ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów

2.	Zasady zagospodarowania
1)	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 3KD/D
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	
		- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KD/D – w granicach planu szerokość zmienna od 6,0m do 10,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 10,0m; 2KD/D – w granicach planu szerokość zmienna od 3,0m do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 10,0m; 3KD/D - 10,0m z wyjątkiem narożnego ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu;
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp - 5KD/Dp
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny poszerzenia części dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	
		- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KD/Dp - część drogi, w granicach planu szerokość 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 10,0m; 2KD/Dp - część drogi, w granicach planu szerokość zmienna od 3,0m do 4,0m, zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 10,0m;

		<p>3KD/Dp - część drogi, w granicach planu szerokość zmienna od 1,0m do 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 10,0m;</p> <p>4KD/Dp - część drogi, w granicach planu szerokość zmienna od 1,0m do 2,0m, zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 10,0m;</p> <p>5KD/Dp – część drogi stanowiąca narożne ścięcie linii rozgraniczającej, w granicach planu szerokość zgodnie z rysunkiem planu.</p>
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/W – 2KD/W
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 1KD/W – szerokość 8,0m, z wyjątkiem narożnego ścięcia linii rozgraniczającej na skrzyżowaniu drogi zgodnie z rysunkiem planu; - 2KD/W – 13,0m zgodnie z rysunkiem planu.
2)	ogólne zasady zagospodarowania	- przez teren oznaczony symbolem 2KD/W przebiega sieć gazowa DN 90, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1WW (powierzchnia 0,7368ha)
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – wodociągi (stacja uzdatniania wody).
	przeznaczenie uzupełniające	Zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń przeznaczonych do poboru i uzdatniania wody. - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na terenie 1WW znajduje się strefa ochronna ujęcia wód podziemnych

		obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia składającego się z dwóch studni. Zagospodarowanie w granicach strefy zgodnie z § 19 ust. 2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od zachodniej granicy planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy – max. 20%; - powierzchnia biologicznie – co najmniej 50%; - maksymalna intensywność zabudowy – 0,2; - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	10,0 m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 2500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	minimalny front działki	20,0 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90°± 10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi położonej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1WW będącej poza granicami planu. Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 1-ego miejsca postojowego dla samochodu osobowego na terenie 1WW.

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 44. Dla terenów w granicach objętych niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) uchwała nr XXX/222/06 z dnia 28 kwietnia 2006r. Rady Gminy Chynów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejscowości Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Wola Chynowska i Edwardów oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie fragmentu obszaru miejscowości Nowe Grobice w gminie Chynów z późn. zm.;
- 2) uchwała nr XIII/80/2012 z dnia 20 marca 2012r. Rady Gminy Chynów w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Edwardów, Sułkowice i Drwalew.

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/292/2022

Rady Gminy Chynów

z dnia 16 grudnia 2022 r.

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

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XLI/292/2022 z dnia 16 grudnia 2022r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Drwalew – Obszar I wyłożony był do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/292/2022

Rady Gminy Chynów

z dnia 16 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) określa się sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującym fragmenty miejscowości Drwalew – Obszar I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

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

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

1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;

2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia przepisów planu;

3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 1 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

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

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy z 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022r. poz. 1385 z późn. zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/292/2022

Rady Gminy Chynów

z dnia 16 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

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