



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 23 grudnia 2022 r.

Poz. 14146

UCHWAŁA NR XLI/293/2022 RADY GMINY CHYNÓW

z dnia 16 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów obejmującego fragmenty miejscowości Chynów i Pieczyska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXX/211/2021 Rady Gminy Chynów z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragmenty miejscowości Chynów i Pieczyska 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 Chynów i Pieczyska, zwany dalej planem, w obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmujący fragmenty miejscowości Chynów i Pieczyska, o powierzchni ok. 11,8 ha położony jest w północnej części gminy Chynów.

2. Granice dla fragmentów miejscowości Chynów i Pieczyska stanowią:

1) dla fragmentów miejscowości Chynów:

a) pierwszego fragmentu położonego przy drodze DK50 granice są zgodne z granicami ewidencyjnymi działek: 136, 135/2, 135/1, 140/6 oraz fragment działki 137;

b) drugiego fragmentu położonego przy ul. Głównej granice są zgodne z granicami ewidencyjnymi działek: 150/7, 150/10;

2) dla fragmentów miejscowości Pieczyska:

a) pierwszego fragmentu położonego przy drodze powiatowej nr DP1651W - granica planu jest zgodna z granicami ewidencyjnymi działek nr ew. 15/3, 15/4, 16/5, oraz fragment działek 16/2 i 17;

b) drugiego fragmentu położonego na wschód od drogi powiatowej nr DP1650W - granica planu jest zgodna z granicami ewidencyjnymi działek nr ew. 78/2, 78/3, 78/4, 78/5;

c) trzeciego fragmentu położonego przy południowej granicy miejscowości Pieczyska - granica planu jest zgodna z granicami ewidencyjnymi działek nr ew. 96, 97, 98, 99, 100/1.

3) Szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu.

4) Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załączniki (graficzne) nr 1A i 1B do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) Rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załączniki nr 1A i 1B;
- 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 jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.
- 5) Dane przestrzenne, stanowiące załącznik 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 miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi,
 - e) wymiarowanie w metrach,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV,
 - g) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczonego symbolem,
 - h) strefa kontrolowana od istniejących gazociągów średniego ciśnienia,
 - i) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji;
- 3) 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2. W planie nie określa się:

- 1) Obszaru przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) Terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 - ze względu na brak takich terenów i obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty miejscowości Chynów i Pieczyska, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załączniki nr 1A i 1B (graficzne) 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) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu przyporządkowane przeznaczeniu podstawowemu, uzupełniające i niezbędne do jego realizacji i funkcjonowania;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 10) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 7,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Z wyłączeniem usług tj.: warsztaty samochodowe, bazy transportowe, stolarnie, stacje paliw płynnych i tankowania samochodów na gaz.
- 13) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.
- 14) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym znajduje się jeden lokal mieszkalny oraz jeden lub kilka lokali użytkowych o powierzchni całkowitej większej niż określona w przepisach z zakresu prawa budowlanego, ale nie więcej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
U/P	Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,
RM	Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,
R/Z	Tereny rolnicze - tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
WS	Teren wód powierzchniowych,
WR	Tereny rowów,
E	Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,

KDGp	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego,
KDZ	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy zbiorczej,
KDZ/p	Tereny komunikacji - tereny części dróg publicznych, klasy zbiorczej,
KDD/p	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku, gdy nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, okapów – max. do szerokości 3,0 m;
- 4) Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

- a) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) przedsięwzięć realizowanych na terenach U/P mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 11. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie 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 odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.
- 3) W obszarze planu znajdują się grunty figurujące w ewidencji zmeliorowanych użytków rolnych (drenowanie). Wszelkie inwestycje na tym terenie należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.

§ 12. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) Dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) Wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej została wyznaczona i ustalona w Dziale II.
- 2) Ustala się zagospodarowanie obszaru biologicznie czynnego jako terenu zieleni urządzonej.

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, a tereny MN/U, RM 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 i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 15. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej, którą należy lokalizować wokół budynków i miejsc parkingowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 16. 1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonej specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: 63-66/1 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ewidencji lub będące pod ochroną konserwatorską (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami) i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 7.

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

§ 18. 1. W strefie kontrolowanej od gazociągów średniego ciśnienia DN 90, 160, zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Zakaz lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m².

4. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po likwidacji lub dokonaniu zmian w drenowaniu, z zachowaniem przepisów Prawa Wodnego.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem R/Z, WS, WR ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

1) Obsługa komunikacyjna z istniejących dróg znajdujących się w granicy oraz poza granicą planu, w miejscowości:

a) Chynów:

- z drogi powiatowej klasy zbiorczej nr DP 1651W (ul. Ogrodowa), oznaczonej w planie symbolem 1A - 1KDZ,

- z drogi powiatowej klasy zbiorczej nr DP 1652W (ul. Ogrodowa), której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 1A - 1KDZ/p,

- z drogi zlokalizowanej poza zasięgiem planu: droga gminna (ul. Główna),

b) Pieczyska:

- z drogi powiatowej klasy zbiorczej nr DP 1651W, której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 1B - 1KDZ/p,

- z drogi powiatowej klasy zbiorczej nr DP 1650W, znajdującej się na fragmencie poza granicą planu oraz na fragmencie którego poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 1B - 2KDZ/p,

- z drogi gminnej, której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 1B - 1KDD/p;

2) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:

a) 10,0 m – dla obsługi 10 działek i więcej,

b) 8,0 m – dla obsługi od 5 do 9 działek,

c) 6,0 m – dla obsługi od 2 do 4 działek.

3) Na drodze wewnętrznej należy wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0 m;

4) Do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

5) Parametry dróg, w tym ich szerokości w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście od §39 do §42.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych/ciężarowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenów w liczbie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) Na każde 30 miejsc postojowych przy obiektach usługowych przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach działki budowlanej o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

W miejscowości Chynów droga powiatowa nr DP 1652W (ul. Ogrodowa) relacji Chynów - Sułkowice - Grobice oraz droga powiatowa nr DP 1651 (ul. Ogrodowa) relacji Chynów - Pieczyska poprzez węzeł komunikacyjny zlokalizowany w miejscowości Sułkowice łączy się z drogą krajową DK50 (ul. Grójecka) relacji Sochaczew - Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Mazowiecki, która częściowo znajduje się w granicy planu i oznaczona jest symbolem 1A-1KDGp. W miejscowości Pieczyska droga powiatowa nr DP 1650 relacji Drwalew - Pieczyska, w kierunku południowym, przecina drogę krajową nr DK50 i dalej w miejscowości Drwalew łączy się z drogą powiatową DP 1653W relacji Drwalew - Kukały.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących w granicy planu (Ø110, Ø160) oraz poza granicą planu sieci wodociągowych oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci rozdzielczej- Ø80 mm, (przewody Ø40) zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Odprowadzanie ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej w granicy planu (Ø160) oraz poza granicą planu i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy nowobudowanej sieci grawitacyjnej - magistrala - Ø160 mm, przewody - Ø100 mm, dla sieci tłocznej o min. średnicy Ø50mm, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych 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 granicach planu brak jest sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) Ustala się minimalną średnicę nowobudowanych przewodów deszczowych - Ø200mm;
- 6) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 7) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 22. Zaopatrzenie w energię:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) Ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) W granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia DN 90, 160;
- 2) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego (Ø 90, Ø160) oraz projektowanych sieci gazowych o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci - Ø32mm;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) W celu zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Gospodarka odpadami:

- 1) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego magazynowania odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku.

§ 27. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) Powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) W terenach RM i R/Z dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

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

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

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

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1A- 1MN, 1A-2MN, 1B-1MN, 1B-2MN,
Powierzchnia		4,0 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zbiorniki wodne.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w 5 ust 1 pkt. 13 w bryle budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) W granicach terenu 1B - 1MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-66/1, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, wskazana na rysunku planu i oznaczona numerem 63-66/1, zasady ochrony określa § 16, b) przez teren o symbolu 1A - 2MN przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Nasadzenia drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu zgodnie z § 18.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr DP1650W znajdującej się poza granicą planu zgodnie z rysunkiem planu; - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr DP1651W oznaczonej symbolem 1B - 1KDZ/p; - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr DP1652 (ul. Ogrodowa) oznaczonej symbolem 1A - 1KDZ/p; - 8,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej znajdującej się poza granicą planu (ul. Główna), - 4,0m od strony rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 1B - 1WR, 1B - 2WR, - linie zabudowy wyznaczono w terenie 1B - 1MN od strony rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 1B - 2WR oraz od strony zachodniej granicy planu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%; - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%; - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4; - min. intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych– 12,0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1000m ²

		- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu 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, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1A - 1KDZ/p, 1B - 1KDZ/p, oraz dróg zlokalizowanych poza zasięgiem planu: drogi gminnej (ul. Główna), drogi powiatowej nr DP 1650W, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – minimum 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w garażach.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1A - 1MN/U
Powierzchnia		0,16 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 12 niniejszej uchwały.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, garażowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące, b) Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- dla terenu 1A - 1MN/U linię zabudowy wyznaczono w linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1A - 1R/Z, w odległości od 16,0m do 19,0m od rzeki Czarnej oznaczonej symbolem 1A - 1WS.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40%; - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%; - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6; -min. intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych i budynków mieszkalno - usługowych – 12,0m; - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m; - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m; - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	

a)	Minimalna powierzchnia działki	1200m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu 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	1200m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1A - 1KDZ/p, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Pozostałe zgodnie z §19.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1B - 1MN/U
Powierzchnia		4,5 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej. Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 12 niniejszej uchwały.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych i usługowych jako budynki wolnostojące, b) Dopuszcza się w budynku usługowym lokal mieszkalny, c) W granicy terenu 1B - 1MN/U przebiega linia energetyczna 15kV. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8,0m - od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr DP1650W oznaczonej symbolem 1B - 2KDZ/p, zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0m - od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1B - 1KDD/p, zgodnie z rysunkiem planu.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 40%; - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 50%; - maksymalna intensywność zabudowy – 0,6; - min. intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków usługowych, i budynków mieszkalno-usługowych – 12,0m; - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0m; - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0m; - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy –

		4,0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1500m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalna szerokość frontu 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	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej (nr DP 1650W), której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 1B - 2KDZ/p, z drogi gminnej, której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolem 1B - 1KDD/p, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi minimum 1-go miejsca postojowego. Pozostałe zgodnie z §19.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1A - 1U/P
Powierzchnia		1ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcji, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji: - usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu; b) obiekty ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska; c) komunikacja, w tym miejsca postojowe; d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń, zbiorniki retencyjne;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8,0 m linii rozgraniczającej teren drogi oznaczonej symbolem 1A - 1KDZ,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 30%; - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%; - maksymalna intensywność zabudowy – 1; - minimalna intensywność zabudowy – 0,001.
c)	wysokość zabudowy	- max. 14 m
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000m 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	2000 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi powiatowej nr DP1651W (ul. Ogrodowa) oznaczonej symbolem 1A - 1KDZ.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych: - dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 100m ² powierzchni użytkowej budynków usługowych (w tym biurowo-administracyjnych), - dla samochodów osobowych 1 miejsce postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce postojowe na 1000m ² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu, z dopuszczeniem uwzględnienia miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych; - pozostałe ustalenia zgodnie z § 19.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1A - 1RM
Powierzchnia		0,5 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, - zieleń, zbiorniki wodne, inne obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w tym silosy, wiaty.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Zakaz chowu i hodowli zwierząt powyżej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska), z wyjątkiem zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których chów i hodowla może wynosić do 2DJP, b) usługi agroturystyczne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- dla terenu 1A - 1R/M linię zabudowy wyznaczono w linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem 1A - 3R/Z, w odległości 20,0m od rzeki Czarnej znajdującej się poza granicą planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% pow. działki budowlanej; - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% pow. działki budowlanej; -maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;

		-min. intensywność zabudowy – 0,001.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	max. 15,0 m
d)	geometria dachów	dachy płaskie, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi zlokalizowanej poza zasięgiem planu: drogi gminnej (ul. Główna).

§ 35.

Oznaczenie terenu		1A - 1R/Z, 1A - 2R/Z, 1A - 3R/Z
Powierzchnia		0,38 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze - tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Czarnej.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1A - 1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren wód powierzchniowych. Rzeka Czarna
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) ustala się zakaz zabudowy budynkami,

§ 37.

Oznaczenie terenu		1B - 1WR, 1B - 2WR
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód - rowy odwadniające w terenach rolnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) urządzenia wodne, b) przejścia przejazdu, c) infrastruktura techniczna.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - utrzymanie istniejących rowów z zakazem ich zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem, - zakaz zabudowy budynkami.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1B - 1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa. Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) zakaz zabudowy niezwiązanej z obsługą terenu. b) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni działki budowlanej.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1A - 1KDGp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej – klasy głównej ruchu przyspieszonego; (droga krajowa Nr 50)
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu, teren obejmuje w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.;
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość zmienna od 0,0m do 37,5 m; zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1A - 1KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej – klasy zbiorczej; (droga powiatowa nr DP 1651- ul. Ogrodowa)
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg i określonych na rysunku planu, teren obejmuje w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy itp.
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	Szerokość zmienna od 17,0m do 25,5 m; zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1A - 1KDZ/p, 1B - 1KDZ/p, 1B - 2KDZ/p
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych – klasy zbiorczej;
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego w tym zatoki postojowe,

		b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) teren obejmuje w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy itp., c) przez teren o symbolu 1A - 1KDZ/p przebiega strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu. Zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu zgodnie z § 18.
2)	szerokość w liniach rozgraniczających	a) 1A - 1KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 9,5m do 25,5m zgodnie z rysunkiem planu; b) 1B - 1KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 6,0m do 9,5m (całkowita planowana szerokość drogi do 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu; c) 1B - 2KDZ/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu, zmienna od 4,0m do 5,5m (całkowita planowana szerokość drogi do 20,0m) z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1B - 1KDD/p
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe, b) zieleni.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, c) teren obejmuje w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowaskazy itp.
2)	szerokość w liniach rozgraniczających	1KDD/p - szerokość drogi w liniach rozgraniczających, w granicach planu zmienna od 2,0m do 3,0m (całkowita planowana szerokość drogi 10,0m) z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.**Przepisy końcowe**

§ 43. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc:

- 1) Uchwała Rady Gminy Chynów nr XXXI/222/06 z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie 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,

- 2) Uchwała Rady Gminy Chynów nr XXXII/229/2014 z dnia 18 września 2014r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar wsi: Drwalew, Pieczyska, Sułkowice, Chynów, Wola Chynowska, Edwardów i Nowe Grobice,
- 3) Uchwała Rady Gminy Chynów nr VII/41/2019 z dnia 16 kwietnia 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar części wsi Drwalew, Chynów, Wola Chynowska, gmina Chynów etap I.

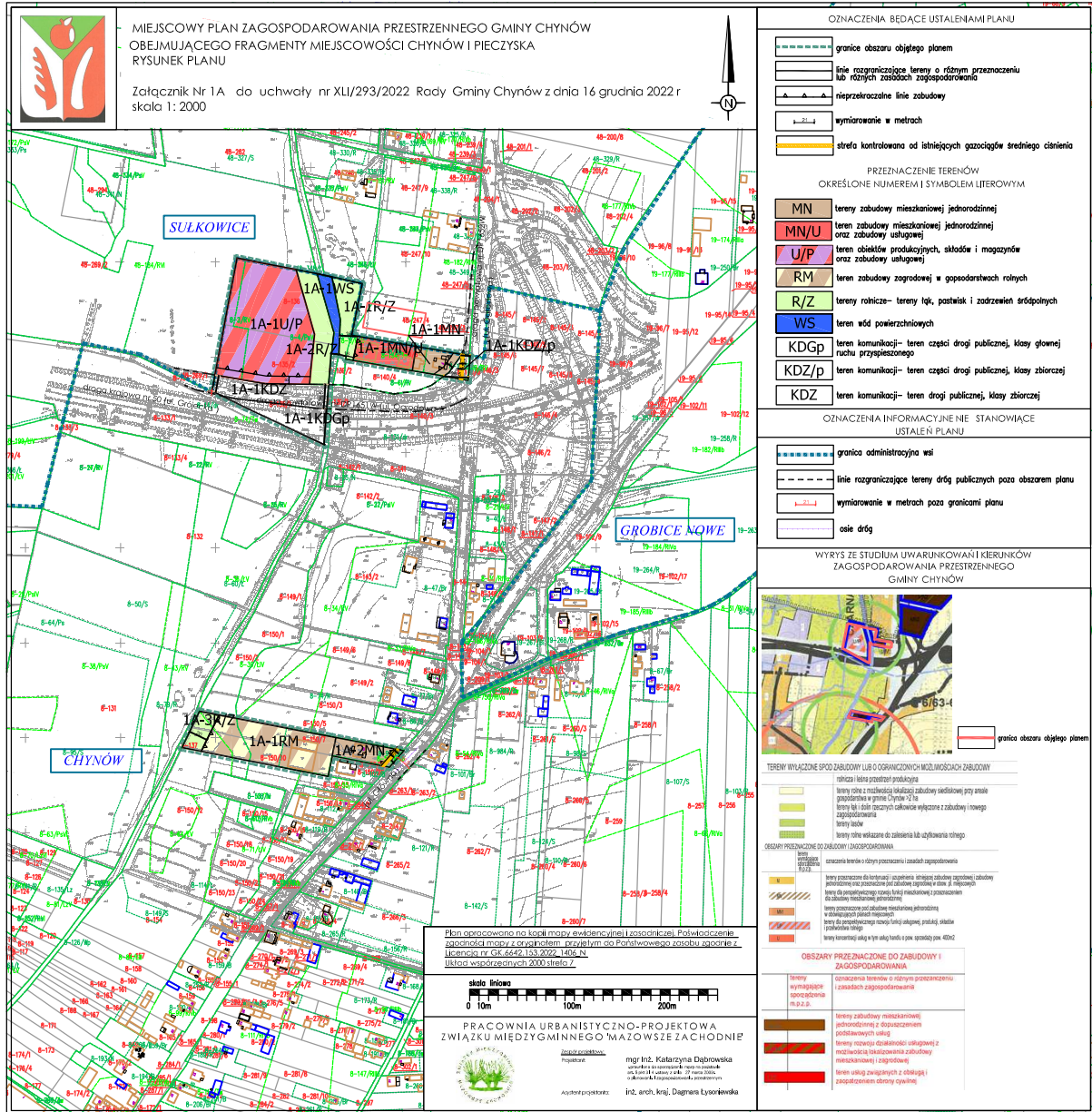
§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Mróz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/293/2022

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 CHYNÓW I PIECZYSKA.**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zm. studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XLI/293/2022 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 Chynów i Pieczyska wyłożony był do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chynów oraz w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, nie zgłoszono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/293/2022

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 Chynów i Pieczyska, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania:

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

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

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o zamówieniach publicznych oraz ustawą o finansach publicznych;
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 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 2022r. 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 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1634 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/293/2022

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