Uchwała Nr III/14/06

Rady Gminy Chynów z dnia 19 grudnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbyszków w gminie Chynów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z pózn. zm.) w wykonaniu uchwały Nr XXX/205/06 Rady Gminy Chynów z dnia 02.03.2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Zbyszków działki nr 7 i 8 w gminie Chynów, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chynów, Rada Gminy Chynów na wniosek Wójta Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej w treści uchwały „planem miejscowym" dla obszaru we wsi Zbyszków, w gminie Chynów, obejmującego obszar działek o numerach ewidencyjnych 7 i 8.

§ 2

Granice planu miejscowego są wyznaczone na rysunku planu miejscowego, zwanym dalej w treści uchwały rysunkiem planu, sporządzonym w skali 1 : 1000, stanowiącym integralną część planu miejscowego(załącznik Nr 1 do uchwały).

§ 3

Do planu dołącza się zbiór rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 4

Celem planu miejscowego jest stworzenie podstaw materialno - prawnych dla wydawania pozwoleń na budowę oraz rozwiązywania konfliktów przestrzennych na obszarze objętym planem miejscowym.

§ 5

1. Plan miejscowy zawiera ustalenia obowiązkowe według art. 15 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.), odnoszące się do terenu objętego opracowaniem tego planu.
2. Ustalenia z zakresu zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także z zakresu zagospodarowania obiektów podlegających ochronie nie odnoszą się do terenu objętego planem miejscowym.

§ 6

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   a) planie miejscowym - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały,
   b) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie określone na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z legendą, których oś wyznacza przebieg granicy pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć wskazanie przeznaczenia terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy,
   d) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu - należy przez to rozumieć wskazanie, jakie przeznaczenie i związany z nim sposób zagospodarowania są dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała,
   e) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków usytuowanych na działce budowlanej i powierzchni tej działki na wyodrębnionym w planie miejscowym terenie,
   f) procencie zabudowy terenu - należy przez to rozumieć wskaźnik procentowy wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na wyodrębnionym w planie miejscowym terenie,

g) liczbie kondygnacji - należy przez to rozumieć liczbę nadziemnych kondygnacji użytkowych budynku, przy czym poddasza użytkowe oznaczono ułamkiem 1/2,

h) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku lub jego części, liczony od poziomu najniższej kondygnacji nadziemnej do najwyżej położonej krawędzi dachu lub punktu zbiegu połaci dachowej.

i) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość budynku liczoną w wymiarze równoległym do drogi, przy której budynek jest usytuowany,

j) uciążliwość dla środowiska – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania na terenach sąsiednich albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska oraz wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie odpadami,

k) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje o funkcji usługowej, których eksploatacja nie powoduje uciążliwości dla środowiska zgodnie z definicją zawartą w pkt j).

2. Definicje oznaczeń graficznych, użytych w rysunku planu, zawarte są w § 7 niniejszej uchwały.

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

§ 7

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

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

3. Ściśle określonymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym również linie rozgraniczające ulic publicznych,
- projektowane ciągi piesze,

- linie zabudowy, tj.: maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tj. wskazujące linie, których nie może przekroczyć zabudowa.

4. Ustaleniami planu miejscowego, określającymi obowiązujące zasady zagospodarowania lecz nie umiejscawiającymi ściśle w terenie obiektów i urządzeń, są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

a) linie wyznaczające orientacyjnie podziały wewnętrzne, w tym podziały na działki budowlane,

b) osie jedni.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru

1. Ustalenia przestrzenne w zakresie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym przestrzeni publicznych

§ 8

Podstawową funkcją terenu objętego planem miejscowym jest zabudowa mieszkaniowa oraz usługi nieuciążliwe.

§ 9

Plan miejscowy określa funkcje terenów poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia na określony cel, przeważającego na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określając jednocześnie przeznaczenia dopuszczalne na tym terenie, uzupełniające przeznaczenie podstawowe.

§ 10

Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu (§9).

§ 11

Plan miejscowy nakazuje realizację zabudowy w sposób harmonijnie komponujący się z otoczeniem.

§ 12

Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego, określonymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz zawartymi na rysunku planu (§ 7).

§ 13

W celu właściwego ukształtowania pierzei ulicy gminnej, sąsiadującej z terenem objętym planem, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska w zakresie lokalizacji inwestycji:

1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
2) uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez funkcje usługowe nie może wykraczać poza teren działki inwestycji,

§ 15

Plan miejscowy nakazuje zachowanie istniejącego układu hydrograficznego i wprowadza obowiązek ochrony wód przed zanieczyszczeniem.

§16

Zakazuje się wycinania lub niszczenia istniejącej zieleni - pojedynczych drzew lub ich skupisk, obsadzeń dróg i rowów, zieleni śródpolnej oraz innych zadrzewień i zakrzewień, z wyjątkiem wycinki niezbędnej dla lokalizacji zabudowy, dojazdów i placów manewrowych.

§ 17

Plan miejscowy zaleca zwiększenie stopnia zadrzewień, przy stosowaniu gatunków roślin typowych dla lokalnego ekosystemu, a także zadrzewianie ciągów ulicznych.

3.Zasady podziału nieruchomości

§ 18

1. Ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na poziomie 2000 m^2 dla terenów, oznaczonych symbolami MN.
2. Dla terenów oznaczonych symbolem UO/UZ/US i oznaczonych symbolem ZL/US ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej wielkości 5000 m^2.
3. Minimalna szerokość frontu działek budowlanych dla terenów zabudowy powinna wynosić 20 m.

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

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

4. System infrastruktury technicznej

§ 19

Ustala się wyposażenie terenu w sieć wodociągową; skanalizowanie terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.

Zaopatrzenie w wodę

§ 20

Plan miejscowy ustala, że zaopatrzenie terenu w wodę będzie prowadzone z wodociągu gminnego, w oparciu o planowane sieci wodociągowe.

Kanalizacja sanitarna

§21

1. Plan miejscowy ustala odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowych szczelnych zbiorników znajdujących się na poszczególnych działkach budowlanych.
2. Na działkach budowlanych o powierzchni powyżej 5000 m2 dopuszcza się stosowanie biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania uzgodnień, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odprowadzanie wód opadowych

§ 22

Plan miejscowy ustala odprowadzanie wód deszczowych, odpowiadających wymogom ochrony środowiska, do rowów melioracyjnych i istniejących stawów, rowami przepuszczalnymi wzdłuż ulic. Na etapie wykonywania projektów technicznych dróg należy uzyskać zgodę właścicieli tego odbiornika na odprowadzenie ścieków deszczowych.

Instalacja gazowa

§ 23

1. Plan miejscowy ustala docelową gazyfikację całego terenu dla celów grzewczych, komunalno - bytowych i innych.
2. Gazyfikacja obszaru będzie możliwa, o ile zostaną zawarte porozumienia pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla jego dostawcy.
3. Sieci i urządzenia gazowe winny odpowiadać wymogom przepisów odrębnych, a ponadto spełniać następujące kryteria, wymagane przez dostawcę gazu:
   - w liniach rozgraniczających dróg należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej.
   - linia ogrodzeń winna przebiegać 0,5m od gazociągu.

Ciepłownictwo

§ 24

Teren będzie zaopatrywany w ciepło z własnych źródeł, lokalnie, w oparciu o paliwa płynne lub energię elektryczną, a docelowo – w oparciu o sieć gazową. Rozwiązanie to zakłada pokrycie w tej drodze potrzeb grzewczych w 100%.

§ 25

Dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%. Plan zezwala na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych, wykluczając rozwiązania zakładające wykorzystanie paliw stałych.

Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

§ 26

1.Plan miejscowy ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci niskiego i średniego napięcia, wyprowadzonych z projektowanych na terenie objętym planem kontenerowych i napowietrznych stacji transformatorowych.
2. Stacje transfomatorowe zasilane będą z sieci średniego napięcia istniejących i projektowanych.
2. Lokalizacja stacji transformatorowych będzie ustalana na etapie wykonywania projektów budowlanych dla inwestycji.

§ 27

Plan miejscowy zakłada możliwość przyłączenia terenu do sieci telekomunikacyjnej.

Usuwanie odpadów

§ 28

Plan miejscowy ustala, że odpady będą regularnie wywożone przez wyspecjalizowane firmy na legalne wysypiska i zakłady utylizacji.

5. System komunikacji

§ 29

Plan miejscowy ustala rozwiązanie systemu komunikacji na terenie opracowania poprzez istniejącą zewnętrzną ulicę gminną dojazdową na skraju terenu opracowania.

§ 30

Dla tras układu ulicznego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość dróg wewnętrznych 8 m.

§ 31

Plan miejscowy nakazuje usytuowanie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach lokalizacji własnej, przy założeniu konieczności zapewnienia minimum:

- dwóch stanowisk parkingowych na jeden dom jednorodzinny,
- dla terenów i obiektów usługowych ilości miejsc parkingowych równej maksymalnej liczbie wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż jednego stanowiska na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych lub tych części budynków, które pełnią funkcję usługową.

Rozdział 3

Ustalenia dla poszczególnych terenów

Plan miejscowy wyróżnia tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol **MN**), tereny usług oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji (symbol **UO/UZ/US**), tereny lasów, usług sportu i rekreacji (symbol **ZL/US**), tereny lasów (symbol **ZL**), tereny ulic wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 32

Plan miejscowy wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**

§ 33

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne w formie domów wolnostojących.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy dopuszcza lokalizację usług nieuciążliwych, związanych z podstawową obsługą lokalnej społeczności, wbudowanych w budynkach mieszkalnych, przy zachowaniu wszystkich zasad zabudowy, ustalonych w planie miejscowym;
3. Plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie na działkach garaży i innych budynków gospodarczych wolnostojących, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania linii zabudowy i wszystkich innych wymagań dotyczących zabudowy.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wyklucza lokalizację usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności masztów telefonii komórkowej.

§ 34

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1. Plan miejscowy ustala maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3.
2. Plan miejscowy ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 2000 m^2.
3. Maksymalny procent zabudowy - 25%.
4. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.
5. Plan miejscowy dopuszcza realizację na jednej działce budowlanej najwyżej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 35

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy:

1. wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, z możliwością podpiwniczenia, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 11,0 m;
2. nakaz stosowania spadzistych dachów, o kącie nachylenia połaci od 15º do 45º;
3. szerokość elewacji frontowej budynków w granicach: 8 m - 15 m;

Tereny usług oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji

§ 36

Plan miejscowy wyznacza tereny usług tereny usług oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO/UZ/US**.

§ 37

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem UO/UZ/US są usługi oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz związane z nimi funkcje administracji i usług gastronomii, które nie są zaliczane do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Na terenach, oznaczonym symbolem UO/UZ/US plan miejscowy dopuszcza ponadto lokalizację następujących funkcji:
   a. zieleni parkowej i innej zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
   b. dróg dojazdowych oraz parkingów, obsługujących wyłącznie obiekty i urządzenia usług oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji.

§ 38

Dla terenów usług oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1. Plan miejscowy ustala maksymalną intensywność zabudowy netto na poziomie 0,3.
2. Plan miejscowy ustala minimalną powierzchnię działki wielkości 5000 m^2.
3. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 70%.
4. Maksymalny procent zabudowy - 30%.
5. Plan miejscowy nakazuje realizację odpowiedniej ilości miejsc parkingowych na działce własnej.

§ 39

Dla terenów usług oświaty, opieki społecznej, sportu i rekreacji plan miejscowy wprowadza następujące ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników zabudowy:

1. wysokość budynków - do dwóch i pół kondygnacji, przy zachowaniu łącznej maksymalnej wysokości budynku 12,0 m;
2. nie narzuca się kształtu i geometrii dachów oraz wymiaru elewacji frontowej.

Tereny lasów, usług sportu i rekreacji

§ 40

Plan wyznacza tereny lasów, usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/US**, przeznaczone na cele rekreacji.

§ 41

1. Na terenach zieleni parkowej i izolacyjnej zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych.
2. Dopuszcza się utwardzenie i przekształcenie terenu dla potrzeb rekreacji, pod warunkiem zachowania min. 80% powierzchni biologicznie czynnej na każdym wydzielonym terenie.

Tereny lasów

§ 42

Plan wyznacza tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL.**

§ 43

Na terenach lasów zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych i wszelkich obiektów budowlanych.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 44

1. Określa się, że w wyniku uchwalenia planu miejscowego wzrośnie wartość terenów, objętych tym planem, oznaczonych symbolem: MN.
2. W związku z okolicznościami, o których mowa w ust.1 , wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się na poziomie 10%.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 45

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu miejscowego.

§ 46

Nie zezwala się na tymczasowe użytkowanie terenu, niezgodne z ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania.

§ 47

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chynów.

§ 48

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Chynowie, w siedzibie sołectwa we wsi Rososzka oraz na stronie internetowej gminy Chynów.

§ 49

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

Przewodniczący Rady