UCHWAŁA NR III/9/14
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 12 grudnia 2014 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI CZEKAJ ORAZ MARKÓW-TOWARZYSTWO

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn zm.[1]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami[2]) oraz Uchwały Nr XII/71/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Czekaj oraz Marków-Towarzystwo, stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragmenty miejscowości Czekaj oraz Marków-Towarzystwo zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Czekaj i Marków-Towarzystwo, położone w gminie Mszczonów przy zachodniej granicy miasta Mszczonowa o łącznej powierzchni 43.99 ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały i wyznaczone są przez:

1) od zachodu przez zachodnią granicę administracyjną wsi Marków-Towarzystwo, następnie przez zachodnią granicę działki nr ewid. 15 (ul. Brzozowa), stanowiącą zachodnią granicę administracyjną wsi Czekaj,

2) od południa przez południową granicę działki nr ewid. 16/4, następnie na fragmencie przez południową granicę ewidencyjną działki nr ewid. 16/3, dalej na odcinku o długości ok. 88.0m granica planu przechodzi w odległości 50.0m na północ od południowej granicy działki nr ewid. 16/3 aż do granicy administracyjnej wsi Czekaj, a dalej przez południowo – wschodnią granicę administracyjną wsi Czekaj,

3) od wschodu na wysokości działki nr ewid. 20 przez południowo – wschodnią granicę administracyjną wsi Czekaj, a następnie przez południową granicę działki nr ewid. 66 oraz fragment południowej granicy działki nr ewid. 56, dalej przez południowo – wschodnią i wschodnią granicę działki nr ewid. 57,

4) od północy przez północno – wschodnią granicę działki nr ewid. 48.

§ 3. 1. **Plan obejmuje:**

1) tekst planu stanowiony niniejszą uchwałą;

2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;

2. 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 usługowych,

e) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

f) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,

g) strefa kontrolowana wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,

h) obszar ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej SN,

i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

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

2. W planie nie występują:

1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty miejscowości Czekaj i Marków-Towarzystwo w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały;

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, 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 wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;

9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z bezpośrednią obsługą lokalnej 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.

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność

nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, o powierzchni zabudowy nie większe niż 250m^2;

11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

12) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;

13) **maksymalnej intensywności zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;

14) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;

15) **powierzchni biologicznie czynnej –** należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;

16) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;

17) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie np.: linii średniego napięcia, magistral gazowych w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;

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.

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

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN-10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1MN/U- 4MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
1R	teren rolniczy,
1R/Z- 4R/Z	tereny rolnicze - tereny istniejących zadrzewień i łąk,
1ZL- 3ZL	tereny lasów,
1KDD- 14KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDL	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
1E- 2E	tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

   a) ustala się, że tereny położone w północnej, południowo-wschodniej i południowo – zachodniej części planu zostają przeznaczone na tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) tereny położone wzdłuż istniejącej ul. Fabrycznej przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na tereny lasów,

   c) tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone planem są kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w mieście Mszczonów i stanowią zaplecze dla rozwoju przyszłych terenów mieszkaniowych rozwijającego się miasta,

   d) tereny zabudowy mieszkaniowej są częścią dużej strefy mieszkaniowo - usługowej wyznaczonej w studium w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Mszczonów (przy jego zachodniej granicy) i drogi krajowej nr 8 (ok. 2km na południe od skrzyżowania drogi krajowej nr 8 i drogi krajowej nr 50),

   e) tereny położone wzdłuż istniejącej ul. Brzozowej (8KDD) przeznacza się na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową oraz na tereny rolnicze,

   f) pozostałe tereny przeznacza się na tereny zieleni, tereny lasów oraz tereny rolnicze,

   g) plan ustala ochronę terenów lasów i wód.

2) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;

3) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;

4) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:

   a) dla terenu istniejącej drogi 1KDL (ul. Fabryczna) linie rozgraniczające zostały ustalone poprzez osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 16.0 m zgodnie z rysunkiem planu,

   b) dla terenu istniejącej drogi 2KDD (ul. Długa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone z jednej strony zgodnie z granicą opracowania biegnącą wschodnią granicą istniejącej drogi, z drugiej strony jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości całkowitej zgodnej z rysunkiem planu (łączna szerokość drogi 10.0 m),

   c) dla terenu istniejącej drogi 8KDD (ul. Brzozowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone od strony zachodniej zgodnie z granicą opracowania biegnącą zachodnią granicą istniejącej drogi, od strony wschodniej, na odcinku od drogi 1KDL do drogi 14KDD, jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości całkowitej 12.0m, dalej zgodnie z rysunkiem planu,

   d) dla terenów projektowanych dróg: 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD linie rozgraniczające określa rysunek planu.

2) Narożne ścięcia linii rozgraniczających wszystkich dróg publicznych zostały wskazane na rysunku planu.

§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy :

1) linie zabudowy oraz linie zabudowy dla budynków usługowych zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i od strony gazociągu wysokiego ciśnienia oraz zwymiarowane na rysunku planu;

2) ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;

3) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;

6) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;

2) w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;

3) ustala się kolorystykę dachów budynków mieszkalnych jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;

4) kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji.

§ 13. Zasady sytuowania ogrodzeń:

1) ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej z dopuszczeniem ich miejscowego odsunięcia w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;

3) od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;

4) dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 14. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów do scalania 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 4.
Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska,przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poza inwestycjami celu publicznego tj.: infrastruktura i komunikacja; inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

1) Ustala się, że:

a) wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne,

b) prowadzenie inwestycji liniowych kolidujących z rowami,

c) odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod drogi z utwardzoną nawierzchnią wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne,

d) zmiany trasy rowów bądź wznoszenia budowli komunikacyjnych, należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;

2) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany lokalizacji oraz budowy przepustów w miejscu przecięcia z projektowanymi drogami;

3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych. Ponadto ustala się zachowanie pasa co najmniej 14m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od grodzenia dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych. W przypadku szczególnych, wynikających z lokalnych potrzeb funkcjonalnych i przyrodniczo- krajobrazowych, odległości te mogą być zwiększone;

4) Ustala się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 17. W zakresie ochrony powietrza ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;

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

1) ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;

2) ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami;

3) ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w pasie terenu od strony drogi 1KDL (droga powiatowa nr 4715W);

4) w terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy obsadzić zielenią niską, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;

5) wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;

6) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) tereny zabudowy MN, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;

2) tereny zabudowy MN/U, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;

3) siedliska rolnicze na terenach R, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska;

4) wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami ustala się, że wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

1) postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;

2) magazynowania odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do gromadzenia odpadów.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-61/5, 6, 13, 67) w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 62-61/5, 62-61/6, 62-61/13, 62-61/67.

2) na obszarze, o którym mowa w pkt.1 w przypadku realizacji prac ziemnych lub dokonania zmiany charakteru prowadzonej dotychczas działalności, która może doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego w/w czynności należy poprzedzić postępowaniem wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

3) na terenie objętym planem nie występują obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków oraz inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,w tym zakaz zabudowy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, ZL ustala się zakaz zabudowy, w terenach R/Z z wyjątkiem obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

3. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

4. W strefie kontrolowanej gazociągu, zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

5. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;

2) obsługę komunikacyjną terenów opiera się o drogę powiatową Olszówka - Mszczonów (ul. Fabryczna) nr 4715W; Bezpośrednia obsługa komunikacyjna odbywać będzie się poprzez układ dróg gminnych istniejących poszerzanych (modernizowanych) oraz nowoprojektowanych;

3) plan wyznacza następujące drogi publiczne:

   a) drogę powiatową klasy lokalnej o szerokości 16.0 m,

   b) drogi gminne klasy dojazdowej o szerokości od 10.0m do 12.0m.

4) szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §42- §43 niniejszej uchwały;

5) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:

   - 10.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi od 10 działek,

   - 8.0 m - dla terenów MN, MN/U dla obsługi do 9 działek,

   - 6.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki w terenach MN, MN/U.

6) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwiema drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić plac do zawracania o minimalnych szerokościach 20,0 m x 20,0 m;

7) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

8) droga gminna istniejąca o oznaczeniu 8KDD oraz droga powiatowa istniejąca o oznaczeniu 1KDL są drogami urządzonymi (utwardzenie i zagospodarowanie) wymagają one modernizacji w zakresie szerokości.

9) droga gminna istniejąca o oznaczeniu 2KDD jest drogą gruntową i wymaga modernizacji w zakresie nawierzchni i utwardzenia oraz szerokości. Pozostałe drogi są projektowane.

2. **Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 i nr 50 poprzez istniejącą drogę powiatową Olszówka - Mszczonów (ul. Fabryczna) nr 4715W (1KDL).

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Marków -Towarzystwo; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø110) i projektowanych sieci wodociągowych;

2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

§ 25. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;

2) 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;

3) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m^2 przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, zasilaną z GPZ Mszczonów, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;

2) ustala się budowę sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego;

4) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

§ 27. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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;

3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

§ 28. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) w granicach planu brak jest sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, występuje przesyłowa sieć wysokiego ciśnienia DN 400 PN 6,3 MPa o znaczeniu ponad lokalnym relacji Mory - Piotrków Trybunalski; Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;

2) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

3) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 29. Ustala się zasady **zaopatrzenia w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności stosowanie nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii itp.).

§ 30. Ustala się zasady usuwania odpadów:

1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypisko śmieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się obowiązek realizacji systemu zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi;

3) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 31. 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 (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 3ZL) w oparciu o przepisy odrębne;

3) odległości zabudowy od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych regulują przepisy odrębne.

Rozdział 9.

§ 32. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. 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.

§ 33. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wysokości:

1. dla terenów o symbolach MN, MN/U – w wysokości 20%

2. dla pozostałych terenów 1%

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 34.

Oznaczenie terenu		**1MN – 6MN, 8MN**
Powierzchnia		**15,36ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	

1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	**Usługi towarzyszące** w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, b) działka może być zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym, c) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1.50 m od granicy w przypadku gdy: - ściana budynku przylegająca do granicy spełnia warunki przepisów odrębnych, - szerokość działki wynosi 9.0-16.0 m. d) w granicy terenu: 1MN występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 62-61/6, AZP 62-61/5, dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: AZP 62-61/6, AZP 62-61/5, oraz w granicy terenu 4MN występuje zabytek archeologiczny AZP 62-61/67, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/67, - zagospodarowanie terenów zgodnie z § 22.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6.00 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 5KDD-7KDD, 11KDD, 12KDD, od strony narożnych ścięć dróg zgodnie z rysunkiem planu, - 6.00 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 9KDD dla terenów 5MN i 6MN, zgodnie z rysunkiem planu, - 8.00 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 1KDL, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu - 8.00 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 9KDD dla terenu 2MN, zgodnie z rysunkiem planu, - 7.00 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 3KDD, 10KDD, 14KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 12.00 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 10KDD dla terenu 6MN, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - linia zabudowy od gazociągu zgodnie z rysunkiem planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- max. powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 20%, - min. powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 60% pow. działki, - max. intensywność zabudowy – 0.3.
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- max. wysokość obiektów budowlanych; -11.0m- max. wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych; - 6.0 m, max. wysokość budynków gospodarczych i garaży; ▪ maksymalna wysokość wrót garażowych -2.60m
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych

3)	**Szczególowe zasady i warunki scalania i podziału**	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty działek	23.0 m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90^o ±20^o
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		**7MN, 9MN, 10MN**
Powierzchnia		**8,85ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	**Usługi towarzyszące** w kubaturze budynku mieszkalnego. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, b) działka może być zabudowana jednym budynkiem mieszkalnym, c) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1.50 m od granicy w przypadku gdy: - ściana budynku przylegająca do granicy spełnia warunki przepisów odrębnych, - szerokość działki wynosi 9.0-16.0 m d) w granicach terenów 9MN, 10MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/13, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/13 - zagospodarowanie terenów zgodnie z § 22.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6.00 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 4KDD, 12KDD, 13KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 7.00 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 10KDD, 14KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 8.00 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych 1KDL, 8KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 12.00 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 10KDD dla terenu 7MN, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - linia zabudowy od gazociągu zgodnie z rysunkiem planu.

b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- max. powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 20% , - min. powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 60% pow. działki, - max. intensywność zabudowy – 0.3.
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- max. wysokość obiektów budowlanych; -11.0m- max. wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych; - 6.0 m, max. wysokość budynków gospodarczych i garaży; - maksymalna wysokość wrót garażowych -2.60m
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału**	
a)	minimalne powierzchnie działek	1000 m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty działek	25.0 m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		**1MN/U - 2MN/U**
Powierzchnia		**4,76ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinneji usług** nieuciążliwych definiowanych zgodnie z §5 pkt.10
	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	W wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 5 pkt 10 Warunki dopuszczenia : maksymalna powierzchnia usług – max. 250 m^2.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków, b) na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny, c) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, d) W granicy terenu: 2MN/U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/67, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/67, - zagospodarowanie terenów zgodnie z § 22;
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków usługowych,	- 6.00 m od linii rozgraniczających dróg 6KDD, 7KDD, - 7.00 m od linii rozgraniczającej drogę 3KDD, - 8.00 m od linii rozgraniczających drogi 1KDD, 2KDD, - 15.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 8.00 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL - linia zabudowy od gazociągu zgodnie z rysunkiem planu - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, - trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- max. powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 25%, - min. powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50% pow. działki, - max. intensywność zabudowy – 0.45;
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- max. wysokość obiektów budowlanych; -11.0m- max. wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych; - 6.0 m, max. wysokość budynków gospodarczych i garaży;
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1200 m^2, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;
b)	minimalne fronty działek	25 m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.

§ 37.

Oznaczenie terenu		**3MN/U - 4MN/U**
Powierzchnia		**3,08ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**przeznaczenie podstawowe** **przeznaczenie uzupełniające**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinneji usług** a) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, b) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń urządzona, obiekty małej architektury;
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	W wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji samych usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej definiowanych w § 5 pkt 10 Warunki dopuszczenia : maksymalna powierzchnia usług – max. 250 m^2.
2.	**Zasady zagospodarowania**	

1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) zachowanie, rozbudowa i budowa budynków b) na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny b) budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków usługowych,	- 7.00 m od linii rozgraniczającej drogę 14KDD, - 8.00 m od linii rozgraniczających dróg 8KDD, 9KDD, - 15.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 8.00 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza lico budynku.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- max. powierzchnia zabudowy działki budowlanej - 25%, - min. powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50% pow. działki, - max. intensywność zabudowy – 0.45
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- max. wysokość obiektów budowlanych; -11.0m- max. wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych; - 6.0 m, max. wysokość budynków gospodarczych i garaży;
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej dopuszcza się dachy płaskie
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału**	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1200 m^2, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty działek	25 m
c)	kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe.

§ 38.

Oznaczenie terenu		**1R**
Powierzchnia		**1,51 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe** **Przeznaczenie uzupełniające**	**Teren rolniczy.** a) urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	Dopuszcza się usługi agroturystyczne. Dopuszcza się lokalizację siedlisk rolniczych.
2.	**Zasady zagospodarowania**	

1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) Ustala się możliwość budowy budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych w ramach siedlisk rolniczych zgodnie z §35 ust. 2 pkt 2.c,d. b) Użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi. c) Ustala się zachowanie istniejących oczek wodnych wraz z zadrzewieniami śródpolnymi. d) Zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykatów betonowych. e) Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska).
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy,)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 8KDD, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- do 35%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.4;
c)	wysokość zabudowy	- 15.0m- maksymalna wysokość obiektów budowlanych, - 10.0m- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, - 6.0m- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, składowych i inwentarskich,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - dopuszcza się dachy mansardowe o nachyleniu połaci do 70° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
3)	**Obsługa komunikacyjna**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z istniejących dróg przyległych do terenu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		**1R/Z- 4R/Z**
Powierzchnia		**3,42ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe** **Przeznaczenie uzupełniające**	**Tereny rolnicze - tereny istniejących zadrzewień, łąk** Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Istniejące tereny łąk, tereny zadrzewione. Zakaz zabudowy.

§ 40.

Oznaczenie terenu		**1ZL - 3ZL**
Powierzchnia		**1,48ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny lasów**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach i zgodnie z planem urządzenia lasu, b) W granicy terenu: 1ZL występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/67, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/67- zagospodarowanie terenów

		zgodnie z § 22.

§ 41.

Oznaczenie terenu		**1KDD – 14KDD**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. (jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, d) w granicy terenu 2KDD występują zabytki archeologiczne nr ew. AZP 62-61/5, AZP 62-61/67 dla których została ustalona ochrona w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami: AZP 62-61/5, AZP 62-61/67, e) w granicy terenu 7KDD występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/67, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/67, f) w granicy terenu: 12KDD występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/13, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/13, zagospodarowanie terenów zgodnie z § 22.
2)	**Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających**	a) 1KDD - całkowita szerokość drogi wynosi 10.00m, w granicach planu szerokość zmienna od 6.00m do 8.00m zgodnie z rysunkiem planu, b) 2KDD (ul. Długa) - całkowita szerokość drogi zmienna zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi w granicach planu zmienna zgodnie z rysunkiem planu, c) 8KDD (ul. Brzozowa) - całkowita szerokość drogi 12.00m, w granicach planu szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu, poszerzenie drogi wg rysunku planu, d) 3KDD, 10KDD, 14KDD - całkowita szerokość 12.00m, e) 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD - całkowita szerokość 10.00m, f) 4KDD - całkowita szerokość drogi 10.00m, w granicach planu szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu, poszerzenie drogi wg rysunku planu.

§ 42.

Oznaczenie terenu		**1KDL**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej (ul. Fabryczna).
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi tj.(jezdnię, chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
2)	**Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających**	16.00m, poszerzenie według rysunku planu.

§ 43.

Oznaczenie terenu		**1E - 2E**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2)	**Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania**	
a)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, - ustala się maksymalną wysokość obiektów- 12,0m.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszeniaw Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 46. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczacy Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

---

[1] zmiany wymienionej ustway zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013r. poz. 1318,z 2014r. poz. 379 i poz. 1072

[2] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012r. poz. 951, poz.1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405 poz. 1238, Dz.U. z 2014r. poz. 379, Dz.U. z 2013r. poz. 1446, Dz.U. z 2014r., poz. 768, poz. 379.