UCHWAŁA NR VI/25/15
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 4 marca 2015 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MARKÓW-ŚWINICE, WRĘCZA, ŚWINICE, DŁUGOWIZNA, LUBLINÓW, CZEKAJ, GRABCE JÓZEFPOLSKIE – OBSZAR Ia

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. 15 ust.2, art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 j.t.), Uchwały Nr XXIV/193/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków- Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie zmienionej Uchwałą Nr XLV/369/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV/193/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie, oraz Uchwały Nr VI/24/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 4 marca 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV/193/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie,stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały 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 r.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie – Obszar Ia, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Marków-Świnice, Świnice, Długowizna i Czekaj, położony w północno - zachodniej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 95,17 ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: południowo-wschodnią granicą drogi gminnej we wsi Świnice (dz. nr ewid. 76), dalej południową granicą drogi powiatowej nr 4715W, po południowej granicy działek nr ewid. 97/2, przez działkę nr ewid. 98, południową granicą działek nr ewid. 99/2, 100/2, 101/2, przez działkę nr ewid. 102, po południowej granicy działek nr ewid. 103/2, 104/2, 105/2, 133/2, 106/3, 107/2, 108/3, 118/2, 110/2, 111/4, 112/4, we wsi Czekaj południową granicą działki nr ewid. 12/8, dalej zachodnią granicą terenu kolejowego CMK, następnie granicą administracyjną wsi Czekaj, dalej we wsi Marków-Świnice – zachodnią granicą terenu kolejowego CMK, następnie we wsi Marków-Świnice północną krawędzią drogi gminnej (pn granicą działek nr ewid. 44/6, 55/2, 44/5, 54/2, 52/2, 50/2, 48/2, 46/2) do granicy administracyjnej wsi Świnice, dalej wzdłuż wschodniej granicy administracyjnej wsi Świnice, następnie północną i zachodnią granicą administracyjną wsi Świnice, granicą administracyjną wsi Długowizna, północną granicą terenu kolejowego linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków we wsi Długowizna, następnie we wsi Długowizna wschodnią i północną granicą terenu kolejowego (dz. nr ewid. 47), dalej przecina działkę nr ewid. 30 i biegnie pd-wschodnią granicą działki nr 30, następnie przecina działkę nr ewid. 16/2 i wzdłuż pn-zachodniej granicy tej działki (granicą drogi gminnej) biegnie do granicy administracyjnej wsi Świnice.

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

§ 3. 1. **Plan obejmuje:**

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;

2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1;

3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- obszary ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 15 kV,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) oznaczenia graficzne o charakterze informacji uzupełniających nie będących ustaleniami planu,

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

2. 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.

3. 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniui zagospodarowaniu przcstrzcnnym.**

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 górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz obiekty i obszary będące pod ochroną konserwatorską.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, 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 w tekście linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;

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

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, niezbędne do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, w sposób określony w ustaleniach planu;

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

10) **osiowym poszerzeniu drogi** należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;

11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum - 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów z nasadzeniami min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielających funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

12) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery i zieleńce;

13) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii (po 7.5 m od osi linii) średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;

14) **parkingu wielopoziomowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany w którym zlokalizowane są miejsca postojowe w kilku poziomach, w tym zlokalizowane poniżej terenu, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;

15) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

§ 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.

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

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

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) **obiekty kongresowe i konferencyjne** - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

2) **obiekty widowiskowe** - należy przez to rozumieć obiekty, w których odbywać się będą spektakle lub ekspozycje tj. kina, sale koncertowe, sale widowiskowe, galerie, muzea, sale wystawowe, cyrki, kabarety, planetaria, muszle koncertowe, amfiteatry wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) **hotele** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. hotele wraz z obiektami towarzyszącymi;

4) **biura** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem firm lub organizacji, doradztwem, obsługą finansową;

5) **tereny sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć niekryte - terenowe i kryte urządzenia sportowe, park wodny, wraz z zielenią i obiektami towarzyszącymi;

6) **rozrywka** - należy przez to rozumieć kluby, sale taneczne, dyskoteki, salony gier, kasyna, kręgielnie, sale bilardowe, tereny rozrywki wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

7) **obiekty zakwaterowania zbiorowego** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne wraz obiektami towarzyszącymi;

8) **obiekty wystawienniczo – targowe** - należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo- targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

9) **usługi inne** - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, w których prowadzone są usługi nieuciążliwe takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, stolarskie napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, usługi drobnej wytwórczości, a także inne usługi do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

10) **zabudowa mieszkaniowa** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) Usługi, grupa I – grupa obejmuje następujące kategorie:

a) rozrywka, w tym park wodny,

b) biura,

c) obiekty widowiskowe,

d) obiekty kongresowe i konferencyjne,

e) tereny sportu i rekreacji,

f) hotele,

g) obiekty wystawienniczo – targowe,

h) handel i gastronomia,

2) Usługi, grupa II - grupa obejmuje następujące kategorie:

a) handel detaliczny,

b) gastronomia,

c) rozrywka,

d) obiekty zakwaterowania zbiorowego,

e) usługi inne.

3) Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1U/M - 3U/M	tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług innych,
4U/M-5U/M	tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej, usług innych,
1MN/U -5MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II,
1R	tereny rolnicze,
1ZL-2ZL	tereny lasów,
1KD/L- 4KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej, (kategorii powiatowej / gminnej),
1KD/D– 7KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, (kategorii gminnej),
1KD/Dp– 3KD/Dp	tereny komunikacji – tereny poszerzenia dróg publicznych, klasy dojazdowej, (kategorii gminnej),
1K	tereny komunikacji – teren projektowanego ronda,
1KK	tereny kolejowe,
1E	tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe 15/0,4kV.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) obszar planu jest częścią dużego obszaru, który przeznacza się na tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej, usług innych. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz pozostałe fragmenty terenu pozostawia się w użytkowaniu rolniczym i leśnym;

2) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji U/M i MN/U;

3) narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale;

4) 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;

5) zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;

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

§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wyznacza rysunek planu.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:

1) zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;

2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów kolejowych i terenów lasów ZL i zwymiarowane na rysunku planu;

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

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

5) ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego - wynosi 5,0m;

6) dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i parkingów;

7) minimalne odległości sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i parkingów od granicy obszaru kolejowego i skrajnego toru obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się dla terenów MN/U, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

2) ustala się dla terenów MN/U zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach;

3) ustala się dla terenu MN/U, kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych z możliwością zastosowania dla budynków usługowych kolorystyki w bardziej nasyconych barwach;

4) ustala się dla terenu MN/U, kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;

5) dla terenów U/M dopuszcza się dowolność w zakresie kolorystyki elewacji i geometrii dachów oraz stosowania rodzaju materiałów budowlanych z których mogą być wykonane obiekty budowlane;

6) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 12. Zasady sytuowania ogrodzeń:

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

2) istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;

3) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;

4) od strony rowów melioracyjnych ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.

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

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

2. Zasady i warunki 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.

§ 14. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć 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;

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

1) infrastruktury technicznej i dróg;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi;

3) przedsięwzięć realizowanych na terenach U/M i MN/U, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Plan nie wskazuje terenów, na których byłaby dopuszczona lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zmianę przebiegu rowów odwadniających, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

§ 15. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz 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 Prawa Wodnego,

2) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych;

3) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy i wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 16. W zakresie ochrony powietrza:

1) ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;

2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

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

1) układ zagospodarowania terenu powinien umożliwiać koncentrację przestrzenną terenów biologicznie czynnych w pasma powiązane przestrzennie z lokalnymi korytarzami ekologicznymi;

2) ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;

3) ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni poszczególnych terenów, w szczególności w terenach U/M zielenią urządzoną o wysokich walorach kompozycyjnych z uwzględnieniem obiektów małej architektury;

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

5) ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenach U/M, na granicy z terenami MN/U oraz terenami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej znajdującymi się poza granicami planu;

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

7) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;

8) dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ustala się zachowanie najcenniejszego drzewostanu.

§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) w obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MN/U U/M oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenie R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2) wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami:

1) zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych lub ich kompleksów winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;

2) magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska;

3) postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 5.

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

1) 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;

2) Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

3) Budowle, budynki, nasadzenia drzew, krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zasad lokalizowania obiektów budowlanych i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 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) układ komunikacyjny obsługujący kompleks terenów U/M i MN/U opiera się o istniejącą drogę powiatową nr 4715W relacji Mszczonów - Olszówka, przebiegającą przez teren planu, oraz przez system dróg gminnych istniejących i projektowanych;

3) szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §37 - §40 niniejszej uchwały;

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

a) 10.0 m,

b) w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki na terenach MN/U min. 6.0 m.

5) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m x 12.5 m;

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

2. **Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 i nr 50 poprzez istniejący układ dróg powiatowych i gminnych i istniejące węzły komunikacyjne na drodze nr 8 w Mszczonowie i Adamowicach oraz węzeł na drodze nr 50 w Słabomierzu.

3. **Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla terenów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenów sportu i rekreacji,

b) dla zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,

c) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m^2 powierzchni sprzedaży,

d) dla gastronomii i rozrywki – 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

e) dla obiektów widowiskowych – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych,

f) dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych - 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

g) dla usług innych – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej,

h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,

i) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;

2) Na każde 30 m-c postojowych przy obiektach usługowych i zakwaterowania zbiorowego należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt;

3) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;

4) Ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć i gminnej sieci wodociągowej;

2) ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

3) lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, rowów melioracyjnych, cieków oraz zbiorników wodnych;

2) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;

3) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków;

4) dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków;

5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi z terenów szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków jakie należy spełnić przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;

6) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji 110/15kV oraz z planowanej stacji 110/15kV wraz z liniami zasilającymi 110kV poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;

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

3) dopuszcza się budowę obiektów wytwarzania energii elektrycznej w terenie U/M, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

4) dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego. Dopuszcza się skablowanie linii energetycznej.

§ 25. 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;

§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) w obszarze planu brak jest sieci gazowej;

2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego;

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

4) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. Zasady zaopatrzenie w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym na terenach U/M z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 28. Zasady usuwania odpadów:

1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania. Odpady, które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, gromadzenia odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 29. Ustalenia ogólne:

1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji, z wyłączeniem terenów ZL, w oparciu o przepisy odrębne;

3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;

4) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu.

Rozdział 8.

§ 30. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. 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 9.

§ 31. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułuwzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu:

- dla terenów o symbolach U/M w wysokości 0,5%,
- dla terenów o symbolach MN/U w wysokości 0,5%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 32.

Oznaczenie terenu		**1U/M-3U/M**
Powierzchnia		**38,10 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe** **Przeznaczenie uzupełniające**	**Tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług innych** - budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, obiekty małej architektury;
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową wielorodzinną. - Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii 15kV, zagospodarowanie zgodnie z §20. - Teren zawarty pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 1KD/L – 10m, - od linii rozgraniczającej dróg gminnych 3KD/L, 1KD/D – 10m, - od linii rozgraniczającej drogi gminnej 5KD/D – 6,0m, - od linii rozgraniczającej poszerzenia drogi gminnej 2KD/Dp – 6,0m, - od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu - 6.0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 45%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej– co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 3,0, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 40.0 m, w tym: - maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25.0m, - maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej - 40.0m, - maksymalna wysokość dla budynków technicznych, gospodarczych - 6.0m
d)	Geometria dachów	Zgodnie z §11 pkt 5.
e)	Ogrodzenia	Zgodnie z §12.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 30,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90^0 - 45^0
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 2000m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 33.

Oznaczenie terenu		**4U/M, 5U/M**
Powierzchnia		**5,13 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej, usług innych**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, obiekty małej architektury;
2.	**Zasady zagospodarowania**	

1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową. - Teren zawarty pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 2KD/L – 10,0m, - od linii rozgraniczającej dróg gminnych 3KD/L, 1KD/D, 6KD/D, 7KD/D – 10m, - od linii rozgraniczającej terenu projektowanego ronda 1K – 10,0m, - od granicy lasu -12,0m, - od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu - 6.0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej– co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 25.0m, w tym: - maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 25.0m, - maksymalna wysokość dla budynków technicznych, gospodarczych, garażowych - 6.0m
d)	Geometria dachów	Zgodnie z §11 pkt. 5.
e)	Ogrodzenia	Zgodnie z §12.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 30,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90^0 - 45^0
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 2000m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 34.

Oznaczenie terenu		**1MN/U-5MN/U**
Powierzchnia		**36,27 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb

		lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków oraz zmianę funkcji istniejących budynków w sposób nie kolidujący z funkcją podstawową, na zasadach określonych w niniejszej uchwale. - Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub z przybliżeniem max 1.5 m do granicy działki w przypadku: - budynków mieszkalnych na działkach o szerokości 9.0 – 20.0 m, - gospodarczych i garaży bez względu na szerokość. Ustala się formę zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako zabudowy wolnostojącej. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii 15kV, zagospodarowanie zgodnie z §20. - Teren zawarty pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi. - Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- od linii rozgraniczającej dróg powiatowych 1KD/L, 2KD/L – 10m, - od linii rozgraniczającej dróg gminnych 3KD/L, 4KD/L, 1KD/D, 4KD/D – 10m, - od linii rozgraniczającej drogi gminnej 2KD/D – 10,0 i 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, - od linii rozgraniczającej drogi gminnej 3KD/D – 6,0 m, - od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 4KD/D: - 40,0 m – 41,0 m dla budynków w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), - 10,0 m dla pozostałych budynków, - od linii rozgraniczającej poszerzenia drogi gminnej 1KD/Dp, – 6,0m, - od linii rozgraniczającej terenu projektowanego ronda 1K – 10,0m, - od skrajnego toru linii kolejowej CMK – 60,0m, - od granicy lasu -12,0m, w przypadku nie wskazania linii na rysunku planu - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, - od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu - 6.0m, - w/w ustalenia nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, z uwzględnieniem zapisu §10 pkt 7.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40% - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0,05.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0m, w tym: - maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 12.0m, - maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej - 15.0m, - maksymalna wysokość dla budynków technicznych, gospodarczych,

		garażowych - 6.0m
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m^2, ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: ok. 90° - 45°,
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1000m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust 3.

§ 35.

Oznaczenie terenu		**1R**
Powierzchnia		**7,13 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny rolnicze**
	przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
	przeznaczenie dopuszczalne	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ustala się możliwość budowy budynków w ramach gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska).
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 1KD/L – 10m, - od linii rozgraniczającej drogi gminnej 4KD/L – 10m, - od linii rozgraniczającej dróg gminnych 5KD/D, 3KD/Dp – 6,0m, - od granicy lasu -12,0m, - od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu - 6.0m, - w/w ustalenia nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy do 8% powierzchni działki na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 85% pow. działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,16, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 12.0m,

		w tym: - maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych - 10.0 m, - maksymalna wysokość dla budynków służących produkcji rolnej - 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §12.
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi** (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu i dróg znajdujących się poza granicami planu.

§ 36.

Oznaczenie terenu		**1ZL-2ZL**
Powierzchnia		**0,41ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny lasów** Tereny istniejących lasów.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Zakaz zabudowy. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach zgodnie z uproszczonym planem urządzenia lasu.

§ 37.

Oznaczenie terenu		**1KD/L- 4KD/L**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej / gminnej, klasy lokalnej.**
2.	**Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania**	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenu drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KD/L szerokość zmienna od 15,0m do 43,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi powiatowej oznaczonej symbolem 2KD/L szerokość zmienna od 15,0m do 57,0m, zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi gminnej oznaczonej symbolem 3KD/L szerokość 15,0m w liniach rozgraniczających, - dla terenu drogi gminnej oznaczonej symbolem 4KD/L szerokość zmienna od 12,0m do 39,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, odwodnienie, skarpy, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia z nią związane, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określonych na rysunku planu.	

§ 38.

Oznaczenie terenu		**1KD/D- 7KD/D**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.**
2.	**Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania**	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenu dróg gminnych oznaczonych symbolem 1KD/D i 5KD/D szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu 8,5 m (całkowita szerokość 12,0m w liniach rozgraniczających), przy skrzyżowaniu z drogami 2KD/D i 3KD/D poszerzenie drogi 1KD/D do 42,0m, zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu dróg gminnych oznaczonych symbolem 2KD/D i 6KD/D

		szerokość 12,0m w liniach rozgraniczających, - dla terenu dróg gminnych oznaczonych symbolem 3KD/D, 4KD/D, 6KD/D szerokość 10,0 m w liniach rozgraniczających, - teren 7KD/D – przeznaczony pod trójkąt widoczności projektowanej drogi dojazdowej znajdującej się poza obszarem planu,
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określone na rysunku planu.	

§ 39.

Oznaczenie terenu		**1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny komunikacji - tereny poszerzenia dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określone na rysunku planu.
2)	**Szerokość terenu w liniach rozgraniczających**	- dla terenu oznaczonego symbolem 1KD/Dp szerokość terenu wynosi 4,0m w liniach rozgraniczających (cała szerokość drogi 10,0m), - dla terenu oznaczonego symbolem 2KD/Dp szerokość terenu wynosi 3,0m w liniach rozgraniczających (cała szerokość drogi 10,0m), - dla terenu oznaczonego symbolem 3KD/Dp szerokość terenu wynosi od 4.0m do 5.0m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40.

Oznaczenie terenu		**1K**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	Tereny komunikacji – teren projektowanego ronda
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.
2)	**Szerokość terenu w liniach rozgraniczających**	- średnica ronda 40,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 41.

Oznaczenie terenu		**1KK**
Powierzchnia		**0,04 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny kolejowe** - drogi i obiekty inżynierskie, - urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren KK lokalizację obiektów budowlanych służących obsłudze ruchu drogowego. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren lokalizację ciągów,

		obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z koleją.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne.

§ 42.

Oznaczenie terenu		**1E**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	przeznaczenie podstawowe	**Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe 15/0,4kV.**
2.	**Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania**	
1)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
2)	- ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych, 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m, - ustala się, że zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie powoduje konieczności zmiany planu.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 43. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XVI/123/11 z dnia 19 grudnia 2011 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 2012r. poz. 1378).

§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

[1] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013r. poz. 645, poz. 1318, z 2014r. poz. 379 i poz. 1072