UCHWAŁA NR XXIV/174/16
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 29 czerwca 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Adamowice, fragment miejscowości Gurba i fragment miejscowości Powązki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz Uchwały Nr XV/121/07 z dnia 12 listopada 2007 r. Rady Miejskiej w Mszczonowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Adamowice, fragment miejscowości Gurba oraz fragment miejscowości Powązki, oraz stwierdzając zgodność planu ze 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 fragment miejscowości Adamowice, fragment miejscowości Gurba oraz fragment miejscowości Powązki zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Obszar planu położony jest w południowo - zachodniej części gminy Mszczonów. Plan obejmuje fragment miejscowości: Adamowice, Gurba, Powązki, o łącznej powierzchni 251,49 ha.

2. Granica planu przebiega wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu linii kolejowej CMK, dalej biegnie południową linią rozgraniczającą drogi gminnej nr 470179W, następnie granicą administracyjną wsi Adamowice, w odległości ok. 180 m od drogi gminnej przecina działkę nr ewid. 1 w Adamowicach, dalej biegnie granicą ewidencyjną działki nr 7 i 8/1, przecina drogę gminną (ul. Spokojna) i biegnie granicą ewidencyjną działki nr 11 do rzeki Korabiewki, dalej zachodnim brzegiem rzeki do granicy wsi Adamowice, dalej granicą administracyjną wsi Adamowice do zachodniej granicy działki nr ew. 122/3 w miejscowości Gurba i biegnie jej zachodnią granicą. Dalej przecina wzdłuż działkę nr ew. 95 do granicy administracyjnej wsi Gurba. Potem granicą administracyjną wsi Gurba do granicy wsi Adamowice, następnie granicą wsi Adamowice, dalej wschodnią granicą działki nr ewid. 107/4 (droga) i 107/3, przecina drogę krajową S8 (działka nr ew. 28 w m. Adamowice) i biegnie wschodnią i północną granicą działki nr ew. 73/3 w miejscowości Adamowice. Następnie północną granicą drogi gminnej (ul. Dębowa). W miejscowości Powązki przecina w poprzek drogę gminną (działka nr ew.63/7) i biegnie wschodnią granicą działki nr ewid. 113 we wsi Powązki i przecina działki od nr ewid. 113 do nr 93/7 w Powązkach na głębokości ok. 80 m od drogi i dochodzi do linii kolejowej CMK.

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.

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 od terenów kolejowych dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy od terenów kolejowych dla pozostałych budynków,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy.

g) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

h) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,

i) granica terenu górniczego Adamowice „a" zgodnie z koncesją,

j) granica terenu górniczego Adamowice zgodnie z koncesją,

k) obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej 110kV,

l) obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej średniego napięcia i stacji transformatorowej,

m) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400,

n) strefa kontrolowana wzdłuż istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN180 i DN110,

o) 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 (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r.) 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 obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Adamowice, fragmentu miejscowości Gurba oraz fragmentu miejscowości Powązki w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 (graficzny) 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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 uchwały linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, od linii rozgraniczającej terenów o innym przeznaczeniu, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny 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;

9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów z zakresu prawa budowlanego, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone na bazie gotowych surowców, bez konieczności wytwarzania 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 3,5t i nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znaczącą oddziaływać na środowisko.

11) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub świadczące usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie;

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

13) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne jednakowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi istniejącej działki;

14) **strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego** – należy przez to rozumieć obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami, określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

15) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii wysokiego lub średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

16) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (min 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

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

Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

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

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

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 8. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN-9MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1MN/U-17MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
1U-6U	tereny usługowe,
1P-8P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
1PU-4PU	tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych, zabudowy usługowej,
1PG	obszar i teren górniczy,
1R- 7R	tereny rolnicze,
1R/Z- 9R/Z	tereny zieleni - tereny rolne, tereny łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień,
1ZL-14ZL	tereny lasów,
1WS- 5WS	tereny wód powierzchniowych,
1KDS- 3KDS	tereny komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii krajowej, klasy ekspresowej,
1KDL-2KDL	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej,
1KDD- 21KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDDp, 2KDDp	tereny komunikacji - tereny części dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1KDLp	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
1E-7E	tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe,
1T	teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno - przestrzennej:
   a) plan wyznacza strefę aktywności gospodarczej zlokalizowaną wzdłuż drogi krajowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane w terenach oddalonych od trasy S8,
   b) plan ustala ochronę terenów lasów i wód,
   c) głównym ciągiem komunikacji jest droga 1KDS (droga krajowa nr 8) wraz z węzłem oznaczonym na rysunku planu symbolami: 2KDS i 3KDS,
   d) głównym ciągiem ekologicznym jest korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Korabiewki.
2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej Mszczonowa.
3) 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.
4) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy :

1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów o symbolu ZL, granicy planu (terenu kolejowego), wzdłuż granicy strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia oraz na terenach o symbolu P i PU od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U i zostały zwymiarowane na rysunku planu;
2) Dopuszcza się w terenach MN, MN/U, R wysunięcie poza linię zabudowy słupów, zadaszeń i pilastrów max do szerokości 1.50 m;
3) Ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
   a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),

b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych;

4) Dla terenów oznaczonych symbolami U, PU i P dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy budynków portierni;

5) Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w odległości co najmniej 30,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej trasy S8.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy

1) Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;

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

3) Forma budynków na terenach przemysłu i usług winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach nowoczesnych rozwiązań, a także okładzin z naturalnych materiałów, cegły, kamienia;

4) Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ^{2}.

§ 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) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;

2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami 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 mniejszej niż 10.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0 m od osi drogi.

§ 13. Zasady sytuowania urządzeń reklamowych.

1) Na terenach o symbolu MN/U, U, PU i P dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych w formie samonośnych nośników reklamowych o wymiarach max 25.0mx10.0m w pasie wzdłuż drogi krajowej S8 w odległości min. 15.0 m od linii rozgraniczającej drogi;

2) Wzdłuż pozostałych dróg na terenach MN, MN/U, U, PU i P dopuszcza się lokalizowanie urządzeń reklamowych w formie tablic reklamowych o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym max 6.0m ^{2} oraz słupów ogłoszeniowych;

3) Zabrania się lokalizowania wszelkich urządzeń reklamowych, innych niż słupy ogłoszeniowe, w liniach rozgraniczających dróg;

4) Lokalizowanie urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt. 1-3 dopuszcza się pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

§ 14. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału oraz 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 zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

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

1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,

2) przedsięwzięć realizowanych na terenach P i PU,

3) przedsięwzięć realizowanych na terenach U mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na tereny zabudowy mieszkaniowej.

3. W obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych: 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 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa Wodnego.

§ 17. W zakresie ochrony powietrza

1) 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 właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

2) W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych paliw o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

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

1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.

2) Ustala się na terenach U, PU i P obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjnej z co najmniej dwóch szpalerów drzew w sąsiedztwie z terenami MN i MN/U.

3) Ustala się ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Korabiewki.

4) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.

5) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem.

1) W zakresie ochrony akustycznej, należy uwzględniać następujące tereny faktycznie zagospodarowane zgodnie z ustaleniami:

   a) W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN jako tereny pod „zabudowę mieszkaniową”,

   b) W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych symbolami MN/U jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo- usługową”,

   c) domy mieszkalne w zabudowie zagrodowej jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”.

2) 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, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami. Wytwórca odpadów zobowiązany jest do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i gospodarki odpadami.

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

§ 21. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (zabytki archeologiczne nr ew. AZP 63-61/3 i AZP 63-61/4 w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 63-61/3 i 63-61/4.

2. Na obszarze ww. stref plan ustala, że wszelkie roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

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

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL i WS ustala się zakaz zabudowy; dla terenów oznaczonych symbolem R/Z ustala się zakaz zabudowy budynkami.

2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego i wysokiego napięcia oraz stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa i inne przepisy odrębne. W obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. W strefach kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia DN400 oraz średniego ciśnienia DN180 i DN110 zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w odległości mniejszej niż 150 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr S8 pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych

§ 23. 1. W obszarze planu w terenie o symbolu 1PG znajdują się istniejące tereny wydobycia surowców mineralnych Adamowice i Adamowice „a”. Granice w/w obszarów i terenów górniczych zostały wyznaczone na rysunku planu.

2. Na terenach eksploatacji powierzchniowej nie występują zagrożenia osuwiskowe i wodne.

3. Zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów budowlanych, urządzeń komunikacyjnych, urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją, przetwarzaniem i produkcją kopalin, przy czym obiekty te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać usunięte.

4. Sposób zagospodarowania terenów powinien być dostosowany do potrzeb prowadzonej działalności i nie powinien powodować zagrożenia bezpieczeństwa na terenach sąsiednich.

5. Po wyeksploatowaniu kruszyw należy wykonać rekultywację terenu w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji.

6. Ochrona złóż surowców mineralnych polega na:

1) prowadzeniu eksploatacji złóż w sposób gospodarczo uzasadniony oraz przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i maksymalnej ochronie walorów krajobrazowych,

2) racjonalnym gospodarowaniu złóż,

3) rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

7. W planie nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi publiczne:

   a) drogę krajową KDS klasy ekspresowej,

   b) drogi gminne publiczne KDL klasy lokalnej,

   c) drogi gminne publiczne KDD klasy dojazdowej,

   d) części dróg gminnych publicznych KDDp klasy dojazdowej,

   e) poszerzenie drogi gminnej publicznej KDLp klasy lokalnej.

3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §50, §51, §52, §53 i § 54 niniejszej uchwały;

4) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia w liniach rozgraniczających (o wymiarach 5.0 x 5.0 m i 10.0 x10.0 m) zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

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

   a) 10.0 m:

      - dla terenów MN dla obsługi 8 działek i więcej,

      - dla terenów MN/U dla obsługi 4 działek i więcej,

      - dla terenów P, P/U, U,

   b) 8.0 m:

      - dla terenów MN dla obsługi poniżej 8 działek,

      - dla terenów MN/U dla obsługi poniżej 4 działek,

   c) 5.0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN;

6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 x 12.5 m na terenach MN i MN/U oraz 20.0m x 20.0m na terenach U, PU, P;

7) Drogi gminne utwardzone to: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 3KDD, 17KDD, pozostałe drogi są drogami gruntowymi i wymagają budowy i urządzenia w zakresie nawierzchni, utwardzenia oraz częściowo wydzielenia terenu o szerokości ustalonej niniejszym planem;

8) Droga krajowa 1KDS, 2KDS i 3KDS jest drogą urządzoną, obecnie dostosowaną (na odcinku objętym granicami planu) do parametrów drogi ekspresowej.

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

1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę krajową S8, dostosowaną (na odcinku objętym planem) do parametrów drogi ekspresowej;

2) Droga 2KDL stanowi połączenie układu komunikacyjnego wsi Gąba i drogi powiatowej nr4725W (relacji Mszczonów - Cychry) z drogą krajową nr S8 (1KDS);

3) Droga 1KDL stanowi połączenie układu komunikacyjnego wsi Powązki z drogą krajową nr S8 (1KDS).

3. **Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

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

2) Na każde 30 m-c postojowych przy obiektach usługowych i produkcyjnych oraz zamieszkania 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.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Piekarach i Badowo - Dańkach; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø90, Ø110, Ø160) 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 źródeł;

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

§ 26. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;

2) Ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;

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

4) Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzić do odbiorników (do wód lub do ziemi) po wcześniejszym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków jakie należy spełnić przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi;

5) Wody opadowe i roztopowe z wyłączeniem wód § 27 pkt 4 należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;

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

§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia zasilaną z GPZ Mszczonów;

2) Ustala się zaopatrzenie w energie elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;

3) Ustala się budowę sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;

4) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne, wiatraki o mocy do 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. 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.

§ 29. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) W granicach planu występuje sieć gazowa średniego ciśnienia DN 180 relacji Mory- Piotrków Trybunalski oraz przesyłowa sieć wysokiego ciśnienia DN 400 PN 6,3 MPa o znaczeniu ponad lokalnym;

2) Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej w oparciu o istniejący gazociąg DN 180 zlokalizowany wzdłuż drogi krajowej w miejscowości Adamowice;

3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o rozbudowę sieci średniego ciśnienia 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.

§ 30. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 31. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego i gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 32. Ustalenia ogólne:

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

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

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

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.
Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 34. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

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

2. dla terenów o symbolach U, PU, P, PG – w wysokości 30%,

3. dla pozostałych terenów 1%.

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

§ 35.

Oznaczenie terenu		**1MN- 9MN**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	Usługi towarzyszące - zgodnie z definicją w §5 ust.1 pkt 9

2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, - dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy działki lub z przybliżeniem do granicy min. 1.5 m dla działek o szerokości od 12 do 18.0 m, - zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 110 kV (17,5 m od osi linii) i 15 kV (7,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2, - w granicy terenu 6MN i 7MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-61/4, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 63-61/4, zasady ochrony określa § 21 ust.2
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 8.0 m od linii rozgraniczającej drogę 9KDD, - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, - 12.0 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 6,0m od granicy planu, - w terenie 3MN nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów kolejowych dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – zmienna od 20,0m do 21,5m od linii rozgraniczającej teren kolejowy (60,0m od osi skrajnego toru), - w terenach 3MN 10.0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy.
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki - max 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.5.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20 ^{o} do 45 ^{o}, - dopuszcza się dachy mansardowe do 60 ^{o}, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych od 12 ^{o} do 45 ^{o}.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	**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	90º ±20º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem lub przylegających do obszaru planu oraz z dróg wewnętrznych.

b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce; w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego – 3 miejsc postojowych. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

§ 36.

Oznaczenie terenu		**1MN/U, 10MN/U -14MN/U**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	w wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowanych w § 5 ust. 1 pkt 10; Warunki dopuszczenia : maksymalna powierzchnia usług – 250 m ^{2} powierzchni użytkowej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- dopuszcza się zagospodarowanie działki wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wyłącznie usługami, - zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 110 kV (17,5 m od osi linii) i 15 kV (7,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2, - na terenie 12MN/U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-61/3, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 63-61/3, zasady ochrony określa § 21 ust.2.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczających dróg gminnych, - 6,0m od granicy planu, - 12.0 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL.
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.6.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 11.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - maksymalna wysokość budynków usługowych -12.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20 ^{o} do 45 ^{o}, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych od 12 ^{o} do 45 ^{o}, - w przypadku budynków usługowych, dopuszcza się dachy

		płaskie.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1500 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	- 90º ±40º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ^{2} powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe; pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 37.

Oznaczenie terenu		**2MN/U- 9MN/U, 15MN/U-17MN/U**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	W wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej definiowanych w § 5 pkt 10. Warunki dopuszczenia : maksymalna powierzchnia usług – 250 m ^{2} powierzchni użytkowej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- dopuszcza się zagospodarowanie działki wyłącznie zabudową mieszkaniową lub wyłącznie usługami, - zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej 110 kV (17,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 400 (15.0 m od osi gazociągu) zgodnie z § 22 ust. 3, - na terenie 8MN/U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-61/4, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 63-61/4, zasady ochrony określa § 21 ust.2.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 20.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDS, - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, - 6,0m od granicy planu, - wzdłuż granicy strefy kontrolowanej od gazociągu DN 400 (15,0m od osi gazociągu), - 12.0 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL.

b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.0.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 11.0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 6.0 m, - maksymalna wysokość budynków usługowych - 12.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m. - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20 ^{o} do 45 ^{o}, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych od 12 ^{o} do 45 ^{o}, - w przypadku budynków usługowych, dopuszcza się dachy płaskie.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1500 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	- 90º ±40º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz dróg wewnętrznych.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ^{2} powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe; pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 38.

Oznaczenie terenu		**1U**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren usług.** - teren zabudowy usługowej tj.: drobnej wytwórczości definiowanej w § 5 ust. 1 pkt. 11, obsługi komunikacji, usługi użyteczności publicznej takie jak obiekty handlu o powierzchni sprzedaży max 300m ^{2}, gastronomii, administracji i inne do nich podobne.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu. - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, - obiekty małej architektury.

2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 3KDD,
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki - max 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0 m, - obiektów małej architektury – max 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40 ^{o};
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 12.
2)	**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	35 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90º ±10º.
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z dróg gminnych istniejących 1KDD i 3KDD.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując wskaźnik na każde 100 m ^{2} powierzchni użytkowej budynku minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenu 1U. Na każde 30 m-c postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt.

§ 39.

Oznaczenie terenu		**2U, 4U, 5U**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny usługowe.** - tereny zabudowy usługowej tj.: drobnej wytwórczości definiowanej w § 5 ust. 1 pkt. 11, obsługi komunikacji, warsztaty, obiekty magazynowe, usługi użyteczności publicznej takie jak obiekty handlu o powierzchni sprzedaży max 500m ^{2}, gastronomii, administracji z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu. - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	- dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat, - dopuszcza się w terenach 2U lokalizację w obrębie działki jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy lub jako samodzielny budynek mieszkalny jednorodzinny, - zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością

		rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 110 kV (17,5 m od osi linii) i 15 kV (7,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 400 (15.0 m od osi gazociągu) zgodnie z § 22 ust. 3.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczających dróg, - 6,0m od granicy planu, - wzdłuż granicy strefy kontrolowanej od gazociągu DN 400 (15,0m od osi gazociągu),
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.20.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 20.0 m, w tym: maksymalna wysokość budynków - 15.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m. - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m - na terenie 2U maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 10,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40 ^{o},
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 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	90º ±20º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz dróg wewnętrznych
b)	parkingi	Na terenach zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych; pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 40.

Oznaczenie terenu		**3U, 6U, 7U**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny usługowe.** - tereny zabudowy usługowej tj.: drobnej wytwórczości definiowanej w § 5 ust.1 pkt. 11, obsługi komunikacji, warsztaty, obiekty magazynowe, usługi użyteczności publicznej takie jak obiekty handlu

	Przeznaczenie uzupełniające	o powierzchni sprzedaży max 500m ^{2}, gastronomii, administracji z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej. - budynki garażowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu. - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	- zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z możliwością rozbudowy i przebudowy.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 180 (1.0 m od osi gazociągu) zgodnie z § 22 pkt 3,
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 20.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDS, - 10.0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi krajowej 3KDS, - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi 9KDD, - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, - 12.0 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL.
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 50% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.50.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 25.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 15.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40 ^{o};
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 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	90º ±20º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS i 3KDS oraz z istniejących dróg gminnych lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	parkingi	Na terenach zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych; pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 41.

Oznaczenie terenu		**8U**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny usługowe.**

		- tereny usług nieuciążliwych definiowane w § 5 ust.1 pkt. 10, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży max 200m ^{2}.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu. - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, - obiekty małej architektury.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- w granicy terenu 8U występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-61/4, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 63-61/4, zasady ochrony określa § 21 ust.2
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6.0 m od linii rozgraniczającej drogę o symbolu 19KDD
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 40% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.20.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 15.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 12.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40 ^{o};
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 3000 m ^{2}, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	60 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90º ±20º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS oraz dróg gminnej o symbolu 19KDD.
b)	parkingi	Na terenach zabudowy usługowej należy zapewnić miejsca postojowe w ilości wynikającej ze wskaźnika min. 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków i pomieszczeń usługowych; pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 42.

Oznaczenie terenu		**1P, 3P-8P**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu. - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna,

		- obiekty małej architektury,
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	- dopuszcza się lokalizację usług w szczególności obsługi komunikacji (staje paliw) i obiektów handlowych, z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o symbolu MN/U oraz zachować na granicy z terenami MN/U dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej, - zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 110 kV (17,5 m od osi linii) i 15 kV (7,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 400 (15.0 m od osi gazociągu) oraz gazociągu DN 180 i DN 110 (1,0 m od osi gazociągu) zgodnie z § 22 ust.3.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 20.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDS, - 10.0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi krajowej 3KDS, - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, - 12.0 m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu ZL, - 10,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu MN/U, - wzdłuż granicy strefy kontrolowanej od gazociągu DN 400 (15,0m od osi gazociągu),
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 60% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 10% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.50,
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 20.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 15.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40 ^{o},
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 3000 m ^{2} - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90º ±20º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS i 3KDS oraz dróg gminnych istniejących i projektowanych lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m ^{2} powierzchni użytkowej budynków usługowo- biurowych,

		- dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 500m ^{2} powierzchni użytkowej magazynów, - place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów P, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 43.

Oznaczenie terenu		**2P**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu. - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	- dopuszcza się lokalizację usług w szczególności obsługi komunikacji (staje paliw), obiektów handlu o powierzchni do 500m ^{2}, z wyłączeniem usług oświaty, zdrowia, opieki społecznej, - dopuszcza się lokalizację usług rozrywki, usług gastronomicznych, kongresowo – konferencyjne.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 110 kV (17,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 20.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDS, - 10.0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi krajowej 3KDS,
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 60% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 10% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.50;
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 30.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 15.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40 ^{o};
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 3400 m ^{2} - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90^o ±20^o.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS i 3KDS.

b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: - dla samochodów osobowych: dla budynków usługowo- biurowych 2 miejsca na 100m ^{2} powierzchni użytkowej, - dla gastronomii i rozrywki oraz obiektów kongresowych i konferencyjnych 20 m-c na 1000 m ^{2} powierzchni użytkowej, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 500m ^{2} powierzchni użytkowej magazynów, - place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów P, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 44.

Oznaczenie terenu		**1PU- 4PU**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny obiektów produkcyjnych, magazynowych, zabudowy usługowej.** - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz innych o podobnym charakterze.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe oraz pozostałe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, - komunikacja, parkingi, infrastruktura techniczna, - obiekty małej architektury.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	- dopuszcza się lokalizację stacji paliw, obiektów handlu i gastronomii, - dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 15 kV (7,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2, - zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 400 (15.0 m od osi gazociągu) zgodnie z § 22 ust. 3, - ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o symbolu MN/U oraz zachować na granicy z terenami MN/U dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej, - w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno - usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, należy na terenie przewidzieć zieleń izolacyjną oraz zachować na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 20.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDS, - 10.0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi krajowej 2KDS, - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, - 12.0 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu ZL, - 10,0m od linii rozgraniczającej terenów o symbolu MN/U, - wzdłuż granicy strefy kontrolowanej od gazociągu DN 400 (15,0m od osi gazociągu),
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 55% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 15% pow. działki,

		- maksymalna intensywność zabudowy – 1.50;
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 20.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków - 15.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m. - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40 ^{o};
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §12.
3)	**Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 3000 m ^{2}, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	40 m.
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90º ±20º.
4)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi do obsługi ruchu lokalnego położonej w terenie 1KDS i 2KDS oraz istniejące drogi gminne lub przez drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki nakazuje się organizację niezbędnych miejsc postojowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na 100m ^{2} powierzchni użytkowej budynków usługowo- biurowych, - dla budynków zamieszkania zbiorowego 10 m-c na 100 m-c noclegowych, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 500m ^{2} powierzchni użytkowej magazynów, - Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów PU, - pozostałe ustalenia zgodnie z § 24 ust. 3.

§ 45.

Oznaczenie terenu		**1PG**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Obszar i teren górniczy.** Teren powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, wydobycie kopalin pospolitych (piasku, żwiru). Realizacja obiektów i urządzeń budowlanych związanych z wydobyciem kopaliny.
	Przeznaczenie uzupełniające	- drogi i ciągi technologiczne, - komunikacja, - infrastruktura techniczna, - zieleń izolacyjna.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- wydobywanie kopalin ze złoża; skarpy wyrobiska powinny być wyprofilowane zgodnie z kątem naturalnego zsypu terenu; - działalność gospodarcza w zakresie wydobywania kopaliny ze złoża wymaga uzyskania koncesji na podstawie przepisów odrębnych; - wydobywanie kopaliny ze złoża może być prowadzone tylko w takim

		zakresie i w taki sposób, aby można było po zakończeniu wydobywania kopaliny przeprowadzić rekultywację w kierunku leśnym, do czego zobowiązuje się użytkownika; - teren obszaru górniczego należy oznakować i zabezpieczyć przed wejściem osób nieuprawnionych; - obsługa komunikacyjna drogami wewnętrznymi zakładowymi o szerokości dostosowanej do potrzeb ruchu; - parkingi dla samochodów ciężarowych w granicach działki.

§ 46.

Oznaczenie terenu		**1R- 7R**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny rolnicze.**
	przeznaczenie uzupełniające	- komunikacja, infrastruktura techniczna i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - obiekty małej architektury.
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	- zabudowa zagrodowa, - usługi agroturystyczne.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- ustala się możliwość zabudowy zagrodowej w ramach gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych, - zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DPJ (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), - zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych 110 kV (17,5 m od osi linii) i 15 kV (7,5 m od osi linii) zgodnie z § 22 ust. 2.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10.0 m od linii rozgraniczającej terenu drogi krajowej 3KDS, - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, - w terenach 1R i 2R nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów kolejowych dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – wg rysunku planu (60.0m od osi skrajnego toru), - w terenach 1R i 2R 10.0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy dla pozostałych budynków, - 12.0 m od linii rozgraniczającej teren o symbolu ZL, - 6,0m od granicy planu.
b)	parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki – max 8% powierzchni działki na terenie R, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 85% pow. działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.15;
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 15.0 m, w tym: - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10.0 m, - maksymalna wysokość budynków służących produkcji rolnej - 10.0m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 6.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy maksymalna wysokość dla budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - 4.0 m, - maksymalna wysokość obiektów małej architektury – 3,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20 ^{o} do 45 ^{o},

		- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych o nachyleniu połaci dachowych od 12 ^{o} do 45 ^{o}.
e)	ogrodzenia	zgodnie z §12.
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
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 przylegających do granic planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów R

§ 47.

Oznaczenie terenu	**1R/Z- 9R/Z**
1.	**Przeznaczenie terenu**
1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zieleni - tereny rolne, tereny łąk, pastwisk, zadrzewień i zakrzewień.**
2)	**przeznaczenie dopuszczalne**	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Ustala się: - zakaz budowy budynków, - zachowanie śródpolnych oczek wodnych oraz zadrzewień i zakrzewień, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Korabiewki.

§ 48.

Oznaczenie terenu	**1ZL-14ZL**
1.	**Przeznaczenie terenu**
1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny lasów**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach; Ustala się zakaz zabudowy.

§ 49.

Oznaczenie terenu	**1WS – 5WS**
1.	**Przeznaczenie terenu**
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny wód powierzchniowych.** 1WS- 3WS- teren rzeki Korabiewki, 4WS- 5WS zbiorniki wodne.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	
a)	-Ustala się utrzymanie istniejących zbiorników wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem. - Ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Korabiewki. - Pozostawienie naturalnego przepływu. - Ustala się zakaz zabudowy.	

§ 50.

1. Oznaczenie terenu		**1KDS- 3KDS**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny komunikacji - teren drogi publicznej kategorii krajowej, klasy ekspresowej;** - (teren 1KDS) obejmuje drogę krajową wraz z drogami serwisowymi, dostosowaną do parametrów drogi ekspresowej, - (teren 2KDS, 3KDS) obejmuje teren węzła drogi krajowej.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	
a)	Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	- szerokość terenu 1KDS zmienna wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu, - kształt terenów 2KDS i 3KDS zgodnie z rysunkiem planu.
b)	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, wiat przystanków autobusowych, oraz urządzeń bezpieczeństwa ruchu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.	

§ 51.

Oznaczenie terenu		**1KDL- 2KDL**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżek rowerowych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.
2)	**szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających**	- dla terenu drogi 1KDL szerokość w liniach rozgraniczających 15.0m - zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi 2KDL szerokość zmienna od 12,5 m do 17.5 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 52.

Oznaczenie terenu		**1KDD – 21KDD**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych w drogach o szerokości większej niż 10,0m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na

		skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, - w granicy terenu 19KDD występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 63-61/4, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 63-61/4, zasady ochrony określa § 21 ust.2, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.
2)	**szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających**	1KDD - teren drogi o szerokości zmiennej od 12.0m do 27.5m zgodnie z rysunkiem planu, 3KDD – istniejąca droga poszerzona osiowo do 12.0 m w liniach rozgraniczających, 6KDD - teren poszerzenia istniejącej drogi o szerokości od 0m do 3,0m; całkowita szerokość drogi 12,0m, 7KDD - teren poszerzenia istniejącej drogi o szerokości od 0m do 3,5m, 8KDD - teren drogi o szerokości zmiennej, od 10.0m do 11.5m zgodnie z rysunkiem planu, 9KDD – teren poszerzenia istniejącej drogi o szerokości od 0m do 8,5m; całkowita szerokość drogi 15,0m, 13KDD – teren drogi szerokości 10.0m, 15KDD - teren całej drogi szerokości 10.0m, w granicy planu od 5.0m do 8.0m, 17KDD - teren drogi o szerokości zmiennej, 8.0m i 10m zgodnie z rysunkiem planu, 18KDD – istniejąca droga poszerzona osiowo do 8.0m, 4KDD, 10KDD, 20KDD – istniejące drogi poszerzone osiowo do 10.0m, 2KDD, 5KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 16KDD – projektowane drogi o szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających, 19KDD – istniejąca droga poszerzona osiowo do 10.0m, na zakończeniu drogi plac manewrowy 12.5x12.5m, zgodnie z rysunkiem planu 21KDD – istniejąca droga poszerzone osiowo do 10.0m, na zakończeniu drogi plac manewrowy 12.5x13.5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 53.

Oznaczenie terenu		**1KDDp, 2KDDp**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny komunikacji - tereny części dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- teren obejmuje realizację elementów drogi 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 i określonych na rysunku planu, - teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.
2)	**szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających**	1KDDp - teren poszerzenia o szerokości 3.5m - łączna szerokość drogi 10.0m. 2KDDp – trójkąt widoczności o wymiarach 5,0m×5,0m.

§ 54.

Oznaczenie terenu		**1KDLp**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp.
2)	**szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających**	1KDLp - teren poszerzenia o szerokości zmiennej od 0.0m do 9.0m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 55.

1. Oznaczenie terenu		**1E- 7E**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
a)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe 15kV.**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu,	
b)	maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 15,0m.	

§ 56.

1. Oznaczenie terenu		**1T**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
a)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren infrastruktury technicznej - telekomunikacja. (istniejąca stacja telefonii komórkowej).**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
a)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu,	
b)	sposób zagospodarowania terenu – lokalizacja masztów, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 57. Dla terenu objętego niniejszym planem tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Mszczonowie:

- nr XI/103/99 z dnia 27 sierpnia1999r.,
- nr XXII/242/2000 z dnia 30 listopada 2000r.,
- nr XVI/161/2000 z dnia 24 marca 2000r.,
- nr XXVI/277/2001 z dnia 27 marca 2001r.,
- nr XXVI/278/2001 z dnia 27 marca 2001r.,
- nr IV/22/03 z dnia 12 lutego 2003r.,
- nr X/86/03 z dnia 17 września 2003r.,
- nr XIII/108/03 z dnia 9 grudnia 2003r.

§ 58. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski