**UCHWAŁA NR XIV/104/11**
**RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 21 listopada 2011 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRABCE TOWARZYSTWO I GRABCE WRĘCKIE.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr VII/42/11 z dnia 23 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Towarzystwo i Grabce Wręckie, Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku) oraz zmiany Studium (Uchwała nr XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) uchwala, co następuje:

**§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Grabce Towarzystwo i Grabce Wręckie, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2.** 1. Plan obejmuje część miejscowości Grabce Towarzystwo i część miejscowości Grabce Wręckie, o łącznej powierzchni 129,24 ha, położone w gminie Mszczonów.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) 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,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

b) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu,

c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku oraz zmiana studium Uchwała nr XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011 roku) 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 jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

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

2. W planie nie występują:

1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;

2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragmenty miejscowości Grabce Towarzystwo i Grabce Wręckie 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 w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną numerem i symbolem literowym;

8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną 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;

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

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

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

13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;

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

15) **powierzchni biologicznie czynnej** – stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;

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

17) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;

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

19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), 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;

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

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

22) **parkingu wielopoziomowym** – 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;

23) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, 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 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 nie należące 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 wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

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

6) rozrywka - należy przez to rozumieć kluby, sale taneczne, dyskoteki, salony gier, kasyna, kręgielnie, sale bilardowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące 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, nie należące 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 i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) Usługi grupa I – grupa obejmuje następujące kategorie:

a) rozrywka,

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:

| | |
|---|---|
| U/M | Tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej i usług innych |
| MN/U | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II, |
| U | Teren usług grupy II |
| RM | Tereny zabudowy zagrodowej |
| R | Tereny rolnicze |
| ZL | Tereny lasów |
| KD/Z | Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy zbiorczej |
| KD/L | Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej |
| KD/D | Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej |

## 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 aktywności gospodarczej, w tym rozwoju usług i zabudowy mieszkaniowej, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Pozostałe tereny pozostawia się w dotychczasowym rolniczym przeznaczeniu;

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

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

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

**§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

   a) dla dróg 1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z zgodnie z rysunkiem planu,

   b) dla terenu drogi 1KD/L zgodnie z rysunkiem planu,

   c) dla terenów dróg KD/D linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu o szerokości opisanej na rysunku i w § 42 niniejszej uchwały;

2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów U/M, MN/U, U, RM, R, ZL 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, terenu kolejowego znajdującego się poza granicami planu, terenów lasów ZL i zwymiarowane na rysunku planu;

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

4) Dla terenów MN/U, RM 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 od terenu kolejowego, znajdującego się poza granicami planu, wynosi 20,0m dla zabudowy w terenach U/M, U i MN/U;

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.

**§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:**

1) Ustala się dla terenów MN/U, RM, kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do bocznych granic działki budowlanej;

2) Ustala się dla terenów MN/U, RM zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy;

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

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

5) Nie ustala się wymagań w zakresie kolorystyki elewacji i dachów dla terenów U/M, U oraz nie ustala się rodzaju materiałów budowlanych z których mogą być wykonane;

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 wycofaniem 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 i odbudowy;

3) Dla terenów U/M, U nie ustala się wysokości ani materiałów z jakich wykonane będą ogrodzenia;

4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;

5) Ustala się dla terenów MN/U, RM zakaz stosowania ogrodzeń pełnych od strony dróg;

6) W terenie MN/U, RM szafki gazowe i elektryczne (otwarte na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia.

## Rozdział 3.
## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

**§ 13.** 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających 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.** 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

1) infrastruktury technicznej i dróg;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dla terenów U/M, U, MN/U realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Plan nie wskazuje terenów na których byłaby wskazana lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

6. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

**§ 15.** Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub innych urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleb, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na obszarze objętym planem.

**§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

Ustala się, że wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

**§ 17. W zakresie ochrony powietrza:**

1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu 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.

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

1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 w terenach inwestycyjnych, 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) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;

6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II;

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

**§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem:**

1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się: U/M, MN/U, RM 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.

**§ 20. W zakresie gospodarki odpadami:**

1) Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów (przy czym miejsca lub obiekty należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych do tego miejscach);

2) Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i 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.
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**§ 21.** 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 i R ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń w terenach R takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

3. Budowle, budynki, drzewa, krzewy oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 22.** 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) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:

- drogę Olszówka – Szeligi, wyznaczoną w niniejszym planie jako drogę klasy zbiorczej, stanowiącą główną oś układu komunikacyjnego w części zachodniej gminy Mszczonów, oznaczoną na rysunku planu symbolami 1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z,
- projektowaną drogę klasy lokalnej 1KD/L, która będzie miała połączenie z w/w planowaną drogą zbiorczą i prowadzić będzie do węzła na projektowanej drodze zbiorczej wzdłuż Centralnej Magistrali Kolejowej,
- poprzez układ dróg dojazdowych istniejących i projektowanych,
- dla terenów U/M w oparciu o wewnętrzny układ komunikacyjny;

3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 40, 41, 42 niniejszej uchwały;

4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
   - 10.0 m,
   - 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 połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;

6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5.0 x 5.0 m i 10.0 x10.0 m zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

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

Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 i nr 50 poprzez planowaną drogę zbiorczą łączącą węzeł komunikacyjny na drodze nr 8 w Adamowicach z węzłem komunikacyjnym na drodze krajowej 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 – 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 i zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe,
   i) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;

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

3) Ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

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

### § 23. 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.

**§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

1) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu;

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

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

4) Dopuszcza się z terenu MN/U, RM do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;

5) Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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.

**§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji 110/15kV oraz z planowanych stacji 110/15kV wraz z liniami zasilającymi 110kV zlokalizowanymi w gminie Mszczonów oraz gminie Radziejowice 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 nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej w terenie U/M;

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

5) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obszarze planu bez wskazania ich na rysunku planu.

**§ 26. 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.

**§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;

2) 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;

3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 28. Zasady zaopatrzenia 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.

**§ 29. 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 budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

**§ 30. 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 8.

**§ 31. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

## Rozdział 9.

**§ 32. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:**

- dla terenów o symbolach U/M, U 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.
## Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

**§ 33.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1U/M – 13U/M** |
|---|---|---|
| **Powierzchnia** | | **50,06 ha** |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe<br><br>Przeznaczenie uzupełniające | Tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej i usług innych<br><br>- budynki techniczne, gospodarcze,<br>- obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków i wód opadowych i roztopowych,<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów,<br>- 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. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 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%<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 30%<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0 |
| c) | Wysokość budynków i urządzeń | - maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 25.0m,<br>- maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej - 40.0m, |
| d) | Kształt dachów | Nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych | - 5000m$^2$ ,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, |
| b) | Minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych | 50,0m, |
| c) | Kąt położenia działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego | $90^0 \pm 20^0$ , |
| 4) | Powierzchnia działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 5000m$^2$ |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowić będą dojazd do dróg publicznych |
| b) | Parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3. |

**§ 34.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1U** |
|---|---|---|
| **Powierzchnia** | | **0,19 ha** |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe<br><br>Przeznaczenie uzupełniające | Teren usług grupy II<br><br>- budynki techniczne, gospodarcze,<br>- obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych,<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów,<br>- zieleń urządzona, obiekty małej architektury. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się lokalizację usług obsługi komunikacyjnej takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy ) | |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej, |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 38%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 30%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0 |

| | | |
|---|---|---|
| c) | Wysokość budynków | - maksymalna wysokość - 25.0m, |
| d) | Kształt dachów | - nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych |
| e) | Ogrodzenia | - zgodnie z § 12 |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych | - 1900m$^2$ ,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, |
| b) | Minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych | 35,0m, |
| c) | Kąt położenia działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego | $90^0 \pm 20^0$ , |
| 4) | Powierzchnia działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1900m$^2$ |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowić będą dojazd do dróg publicznych |
| b) | Parkingi | ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3. |

**§ 35.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1MN/U** |
|---|---|---|
| **Powierzchnia** | | **4,83 ha** |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe<br><br>Przeznaczenie uzupełniające | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II<br><br>- budynki techniczne, gospodarcze,<br>- obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych,<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów,<br>- zieleń urządzona, zbiorniki wodne, obiekty małej architektury. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się lokalizację hoteli. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale.<br><br>Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub z przybliżeniem max 1.5 m do granicy działki w przypadku:<br><br>- budynków mieszkalnych na działkach o szerokości 16.0 – 23.0 m,<br><br>- budynków gospodarczych i garażowych.<br><br>Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej albo usługami grupy II albo zabudową mieszkaniową jednorodzinną.<br><br>Teren zawarty między 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, przebudowy) | |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, |

| | | |
|---|---|---|
| | | - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej, |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0 |
| c) | Wysokość budynków | - maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 12.0m,<br>- maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej - 25.0m, |
| d) | Kształt dachów | - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do $45^o$ ,<br>- 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 budowlanych | - $2000m^2$ ,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, |
| b) | Minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych | 30,0m, |
| c) | Kąt położenia działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego | $90^0 \pm 20^0$ , |
| 4) | Powierzchnia działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić $2000m^2$ |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowić będą dojazd do dróg publicznych |
| b) | Parkingi | ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3. |

**§ 36.**

| **Oznaczenie terenu** | | **2MN/U – 7MN/U** |
|---|---|---|
| **Powierzchnia** | | **10,21 ha** |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe<br><br>Przeznaczenie uzupełniające | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II<br><br>- budynki techniczne, gospodarcze,<br>- obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych,<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- zieleń urządzona, zbiorniki wodne, 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 nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale.<br><br>Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy.<br><br>Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej tylko usługami grupy II lub tylko zabudową mieszkaniową jednorodzinną.<br><br>Teren zawarty między 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, przebudowy) | |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,<br>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej, |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0 |
| c) | Wysokość budynków | - maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 12.0m,<br>- maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej - 15.0m, |
| d) | Kształt dachów | - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do $45^o$ ,<br>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, |
| e) | Ogrodzenia | - zgodnie z § 12<br>- od strony terenu kolejowego dopuszcza się ogrodzenia pełne; |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych | - 1500m$^2$ ,<br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, |
| b) | Minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych | 22,0m, |
| c) | Kąt położenia działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego | $90^0 \pm 20^0$ , |
| 4) | Powierzchnia działki budowlanej | Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m$^2$ |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowić będą dojazd do dróg publicznych |
| b) | Parkingi | ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3. |

**§ 37.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1RM – 3RM** |
|---|---|---|
| **Powierzchnia** | | **1,01 ha** |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe<br><br>Przeznaczenie uzupełniające | Tereny zabudowy zagrodowej<br><br>- budynki gospodarcze i garażowe,<br>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się usługi agroturystyczne. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków.<br><br>Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami |

| | | |
|---|---|---|
| | | zabudowy. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,<br>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej, |
| b) | Parametry zabudowy działki budowlanej | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 20%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 60%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0 |
| c) | Wysokość budynków | 12.0 m, |
| d) | Kształt dachów | - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º ,<br>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,<br>- w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku; |
| e) | Ogrodzenia | zgodnie z § 12 |
| 3) | Obsługa komunikacyjna, parkingi | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg przyległych do terenu. |

**§ 38.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1R – 13R** |
|---|---|---|
| **Powierzchnia** | | **52,12 ha** |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe<br><br>Przeznaczenie uzupełniające | Tereny rolnicze<br><br>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Ustala się zakaz budowy budynków. Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. |
| 2) | Obsługa komunikacyjna | |
| a) | obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących dróg. |

**§ 39.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1ZL, 2ZL** |
|---|---|---|
| **Powierzchnia** | | **0,17 ha** |
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny lasów. |
| 2. | Zasady zagospodarowania | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach i zgodnie z planem urządzania lasu. |

**§ 40.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1KD/Z – 4KD/Z** |
|---|---|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy zbiorczej |
| 2. | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania | |
| 1) | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | - szerokość w granicach planu drogi oznaczonej symbolem 1KD/Z - zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 30.00m,<br>- zgodnie z rysunkiem planu dla terenów dróg oznaczonych symbolem 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z |
| 2) | - w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnia, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji oraz zieleń,<br>- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. | |

**§ 41.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1KD/L** |
|---|---|---|
| 1. | Przeznaczenie terenu | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej |
| 2. | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania | |
| 1) | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | - zgodnie z rysunkiem planu dla terenu projektowanej drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KD/L |
| 2) | - w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnia, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji,<br>- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. | |

**§ 42.**

| **Oznaczenie terenu** | | **1KD/D – 12KD/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 | a) 1KD/D – szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 12.00m,<br>b) 2KD/D - szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 15.00m,<br>c) 3KD/D - 12.00m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>d) 4KD/D, 5KD/D szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 12.00m,<br>e) 6KD/D, 8KD/D - szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 10.00m,<br>f) 7KD/D - 10.00m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>g) 9KD/D, 10KD/D - szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 10.00m,<br>h) 11KD/D - 12.00m, zgodnie z rysunkiem planu,<br>i) 12KD/D - szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 15.00m, |

| | |
|---|---|
| 2) | - w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnia, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji,<br>- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>- ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m określone na rysunku planu. |

## DZIAŁ III.

### Rozdział 1.
### Przepisy końcowe

**§ 43. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej W Mszczonowie nr XLI/309/97z dnia 23 grudnia 1997r. (Dz. U. Woj. Sk-iego nr 3, poz. 28 z 1998r.).**

**§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.**

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

**§ 46. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mszczonowa.**

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

**Łukasz Koperski**

## Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIV/104/11 z dnia 21 listopada 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XIV/104/11 z dnia 21 listopada 2011 r.

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XIV/104/11 z dnia 21 listopada 2011 r.

Zalacznik3.pdf