

**UCHWAŁA NR XLVIII/391/14
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 20 sierpnia 2014 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WYMYSŁÓW,
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MARKÓW -TOWARZYSTWO ORAZ FRAGMENT MIASTA
MSZCZONÓW**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XII/73/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów i Uchwały Nr XXIV/247/08 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 września 2008r. zmieniającej w/w uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, w zakresie określenia granic opracowania planu, tj. obejmującego fragment miejscowości Wymysłów, fragment miejscowości Marków -Towarzystwo i fragment miasta Mszczonów, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Wymysłów, fragment miejscowości Marków -Towarzystwo oraz fragment miasta Mszczonów na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Wymysłów, fragment miejscowości Marków -Towarzystwo oraz fragment miasta Mszczonów, położony w centralnej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 100,46 ha.

2. Granica obszaru planu przebiega wzdłuż południowej granicy terenu linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków, dalej biegnie granicą administracyjną wsi Wymysłów, następnie północną krawędzią drogi powiatowej nr 4725W, dalej przecina w/w drogę i biegnie wschodnią krawędzią ul. Polnej w Wymysławie, następnie przecina ul. Polną i biegnie wzdłuż pd-zachodniej granicy działki nr ewid. 140/4, przecina ul. Świerkową i biegnie jej zachodnią krawędzią, następnie przecina w poprzek działki od nr ewid. 70/5 do nr 55/8 w odległości ok. 140,0 m od drogi powiatowej nr 4725W, dalej przecina działki od nr ewid. 55/8 do nr 30 w odległości ok. 410,0 - 490,0 m od terenu linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków, dalej biegnie pd-wschodnią granicą dz. nr ewid. 30 na odcinku ok. 250,0 m, następnie przecina działki od nr ewid. 24/2 do nr 37, dalej biegnie pd-wschodnią granicą dz. nr ewid. 37, następnie pd-zachodnią granicą działek od nr ewid. 37 do nr 34, a dalej biegnie wzdłuż drogi krajowej nr S8 aż do terenu linii kolejowej relacji Skierniewice – Łuków, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

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

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

- e) strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - f) granica strefy oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 100 kW, zgodnie z dopuszczeniem lokalizacji w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów,
 - g) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) oznaczenia graficzne o charakterze informacji uzupełniających, nie stanowiących ustaleń planu,
 - 3) oznaczenia ustaleń wynikających z przepisów odrębnych,
 - 4) 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 zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny górnicze, a także tereny 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 dla fragmentu miejscowości Wymysłów, fragmentu miejscowości Marków -Towarzystwo oraz fragmentu miasta Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy 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 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 lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, poligraficzna, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, kosmetyczne, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp., pracownie krawieckie, stolarskie, pralnie, usługi drobnej wytwórczości oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego

i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, a także inne usługi do nich podobne 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, pracowni pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 13) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 14) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określoną w %;
- 15) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – należy przez to rozumieć obustronne jednakowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie, na obie strony od osi istniejącej drogi;
- 16) **strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego** – należy przez to rozumieć obszar, na którym stwierdzono ślady działalności i egzystencji człowieka, objęty szczegółowymi ustaleniami, określony w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 17) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 18) **powierzchni biologicznie - czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 19) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 20) **szyldzie reklamowym** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne reklamujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, w szczególności umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności gospodarczej
- 21) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu, nie uznanych jednak 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. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

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

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

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

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
U	tereny zabudowy usługowej,
UKS	tereny usług obsługi komunikacji,
ZL	tereny lasów,
R/Z	tereny rolne, istniejące zadrzewienia, łąki i pastwiska,
WS	tereny wód otwartych śródlądowych – rzeka Okrzesza,
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,
KDS	tereny komunikacji - tereny drogi publicznej kategorii krajowej, klasy ekspresowej,
KDG	tereny komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy głównej,
KDL	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
KDD	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
K	tereny komunikacji - plac manewrowy, parking.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) dotyczące przeznaczenia terenów:

- plan ustala, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowo – usługowej,
- plan ustala przeznaczenie terenów położonych w sąsiedztwie drogi krajowej oraz terenu istniejącego targowiska wraz z terenami przyległymi pod tereny usługowe,
- plan ustala, że pozostałe tereny przeznaczone pod zabudowę przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren położony wzdłuż cieków wodnych – rzeki Okrzeszy – plan przeznacza pod teren rolny, istniejących zadrzewień, łąk i pastwisk;

b) dotyczące struktury przestrzennej:

- obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z terenami sąsiednich miejscowości za pomocą istniejących i projektowanych dróg, od strony północnej przylega do terenów kolejowych CE20, od strony zachodniej przylega do drogi krajowej nr S8, poprzez drogi powiatowe nr 4725W, 4726W i 4724W skomunikowany jest z miastem Mszczonów i sąsiednimi miejscowościami, dodatkowo przewiduje się wykonanie nowego przebiegu drogowego łączącego tereny położone w zachodniej części obszaru planu z terenami położonymi po wschodniej stronie obszaru planu (z budową mostu nad rzeką Okrzeszą) w celu usprawnienia systemu komunikacyjnego na tym terenie i terenach sąsiednich;
- plan ustala lokalizację terenów usług w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług przy drodze klasy lokalnej i w pobliżu terenów usługowych, we wschodniej części terenu objętego granicami opracowania; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w pobliżu terenów zieleni położonych wzdłuż rzeki Okrzeszy. Tereny zielone stanowią istniejące zadrzewienia i łąki położone wzdłuż rzeki oraz istniejące tereny lasów.

§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie wyznacza się następująco:
 - a) dla terenów istniejących dróg o symbolach 1KDL, 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz istniejących odcinków dróg 3KDD i 16KDD, linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejących dróg,
 - b) dla terenów istniejących dróg o symbolach 1KDS, 2KDS, 1KDG, 2KDL i 1KDD, linie rozgraniczające określa rysunek planu,
 - c) dla terenów projektowanych dróg o symbolach 2KDD, 4KDD-6KDD, 10KDD-15KDD, 17KDD i 18KDD oraz projektowanych odcinków dróg 3KDD i 16KDD, położenie linii rozgraniczających określa rysunek planu.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, MN/U, U, UKS, R/Z, ZL, WS, E wyznacza rysunek planu.

§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy :

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów – max do szerokości 1.50 m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej, kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 2) Kolorystyka elewacji w barwach harmonizujących z otoczeniem; dla terenów usługowych plan dopuszcza możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych barwach ale nie jaskrawych;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 4) Forma budynków na terenach usług winna być realizowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach nowoczesnych rozwiązań, a także okładzin z naturalnych materiałów, cegły, kamienia;
- 5) Dla budynków mieszkalnych preferuje się tradycyjne formy zabudowy.

§ 13. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 6) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6,0m od osi drogi.

§ 14. Zasady sytuowania nośników reklamowych i szyldów:

- 1) Na terenach o symbolu MN/U, U, UKS dopuszcza się lokalizowanie reklam w formie samonośnych nośników reklamowych o wymiarach max. 15.0mx8.0m 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, UKS dopuszcza się lokalizowanie reklam w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym max. 6.0m² oraz słupów ogłoszeniowych;

- 3) Poza wymienionymi w pkt 1 i 2 terenami ustala się zakaz lokalizowania reklam z wyjątkiem tablic, napisów oraz znaków związanych z bezpieczeństwem publicznym;
- 4) zabrania się lokalizowania wszelkich reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe, w liniach rozgraniczających dróg;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie reklam pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Rozdział 3.

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

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

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 16. 1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; np. w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

- 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej, na terenach zabudowy MN, MN/U,
- 2) przedsięwzięć realizowanych na terenach 1U, 4U, 1UKS,
- 3) przedsięwzięć realizowanych na terenach MN/U i 8U dla których raport może być wymagany a przeprowadzona procedura oceny oddziaływania wykaże brak znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko,
- 4) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają postępowania zgodnie z przepisami Ustawy Prawo Wodne.
- 2) Ustala się obowiązek ochrony rzeki Okrzeszy przed zasypywaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem.
- 3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych; dopuszcza się możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający nie pogorszenie / niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich.
- 5) Ustala się zachowanie pasa minimum 5,0 m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszego.

§ 18. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie może powodować obniżenia 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 substancji szkodliwych dla środowisko, np.: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) W obszarze planu ustala się zakaz:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwośliskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.
- 2) Ustala się zachowanie i ochronę wartościowego drzewostanu.
- 3) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, które należy lokalizować w szczególności wzdłuż granic działek, placów manewrowych oraz chodników. W terenach usług zieleni należy lokalizować przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowo-usługowej jako zieleni izolacyjną.
- 4) W terenach przeznaczonych pod komunikację należy miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu tereny MN należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny MN/U należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych lub ich kompleksów powinno uwzględniać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania odpadów na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 2) Wytwórca odpadów zobowiązany jest do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 3) Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne w postaci zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych w ewidencji Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków numerami AZP 62-61/44, 45, 49 będące pozostałościami osady i śladami osadnictwa z młodszej epoki kamienia, epoki brązu i średniowiecza, datowanymi od IV tys. p.n.e. do XV w.n.e.. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 62-61/44, 62-61/45 i 62-61/49.

2. Na obszarze w/w stref plan ustala, że wszelkie roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących 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).

Rozdział 6.

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

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

2. Zabudowę od lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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.

4. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 i terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 24. 1. W obszarze opracowania nie występują formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. W obszarze planu nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwanie się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg istniejących i projektowanych;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o istniejącą drogę powiatową nr 4724W klasy głównej i istniejące drogi powiatowe nr 4725W i 4726W klasy lokalnej, drogę krajową (droga serwisowa wzdłuż drogi krajowej nr S8) oraz drogi gminne istniejące i projektowane klasy dojazdowej wyznaczone na obszarze planu;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §47 - 51 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum:
 - 10.0 m - dla terenów MN dla obsługi powyżej 8 działek, dla terenów MN/U dla obsługi powyżej 4 działek, dla terenów U,
 - 8.0 m - dla terenów MN dla obsługi poniżej 8 działek, dla terenów MN/U dla obsługi poniżej 4 działek,
 - 4.5 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN.
- 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 x 12.5 m;
- 6) Istniejąca droga powiatowa 1KDL wymaga modernizacji w zakresie szerokości – do 15.0m, w rejonie planowanego skrzyżowania z drogami 3KDD i 11KDD oraz z drogą 2KDD i drogą powiatową nr 4726W przewiduje się poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu; istniejącą drogę 1KDD biegnącą wzdłuż granicy terenu kolejowego poszerza się jednostronnie do 14,0 m w liniach rozgraniczających;

- 7) Istniejące drogi gminne wymagają modernizacji w zakresie szerokości, nawierzchni oraz zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności o wym. 5.0x5.0m, 10.0x10.0m lub więcej – skrzyżowanie drogi 1KDL z 3KDD i 11KDD oraz skrzyżowanie dróg 1KDL, 2KDD i drogi powiatowej nr 4726W) zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) Droga krajowa o symbolu 1KDS i 2KDS jest drogą urządzoną, dostosowaną do parametrów drogi ekspresowej.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenów położonych w granicach planu odbywa się poprzez drogę powiatową nr 4725W relacji Mszczonów – Piekary - Cychry (1KDL), drogę powiatową nr 4726W relacji Mszczonów – Strzyże – Bobrowce, (przebiegającej poza granicami planu wzdłuż północnej granicy na terenie należącym do PKP), oraz drogę powiatową nr 4724W (1KDG) która ma połączenie z drogą krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław, poprzez drogę serwisową i węzły komunikacyjne w Adamowicach i w Mszczonowie.
- 2) Projektuje się nowe połączenie komunikacyjne części zachodniej ze wschodnią (drogi 3KDD i 11KDD) i wyprowadzenie ruchu kołowego dalej w kierunku wschodnim.
- 3) Modernizacji wymaga skrzyżowanie dróg powiatowych nr 4725W i 4726W; przeznaczają się na ten cel dodatkowy teren przez poszerzenie pasów drogowych w rejonie skrzyżowania.
- 4) Oprócz w/w dróg, do obsługi komunikacyjnej terenu wyznaczone zostały drogi klasy dojazdowej na obszarze planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych 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) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Ścieki przemysłowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników i wywozić przez specjalistyczne służby na podstawie umów;
- 4) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bez konieczności zmiany planu;
- 5) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 6) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.

§ 28. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Mszczonów poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;

- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 7) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wewnątrzowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych.

§ 29. 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.

§ 30. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną docelowo sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych instalacji zbiornikowych.

§ 31. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją stosowania nieszkodliwych, 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.

§ 32. 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, zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 33. 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.
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 10.

§ 34. 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 11.

§ 35. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:

- 1) dla terenów o symbolach MN, MN/U w wysokości 20%,
- 2) dla terenów o symbolach U i UKS w wysokości 30%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1-5MN
Powierzchnia		12,57 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się usługi towarzyszące – zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 9 w kubaturze budynku mieszkalnego; warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, przebudowę i zmianę funkcji istniejących oraz budowę nowych budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 18.0 m. Ustala się jako optymalną lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości do 24.0 m. Tereny 2-5MN są zmeliorowane, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy jak również sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczających dróg 11-15KDD, - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL, - 12.0 m od granicy lasów, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.5.
c)	Wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna wysokość - 12.0m, - budynków gospodarczych i garażowych: maksymalna wysokość - 6.0m.

d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, w przypadku rozbudów dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do dachów istniejących, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 10° wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20 m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1-6MN/U
Powierzchnia		38.41ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 10. - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
	Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (np. poczta, biura, sklepy). Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia użytkowa usług na działce – 250m ² .
Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 16.0 m. Ustala się jako optymalną lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości do 24.0 m. Na terenie 1MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej Nr AZP 62-61/44, na terenie 2MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej Nr AZP 62-61/49 i Nr AZP 62-61/45, sposób zagospodarowania na tych terenach zgodnie z § 22.

		Na terenach 1MN/U-4MN/U występują urządzenia melioracyjne - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczających dróg 3-5KDD, 7-9KDD, 11KDD, 16KDD, 17KDD, - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, - 15.0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDD, - 15.0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, położonego wzdłuż północnej granicy planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.75.
c)	Wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna wysokość - 12.0m, - budynków gospodarczych i garaży: maksymalna wysokość - 6.0m, - budynków usługowych: maksymalna wysokość - 12.0 m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, w przypadku rozbudów dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do dachów istniejących, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 10° wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20.0m.
d)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 150m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-ch miejsc postojowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu	7MN/U
Powierzchnia	3,05 ha
1. Przeznaczenie terenu	

1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług usług nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 10. - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (np. poczta, biura, sklepy), warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia użytkowa usług na działce – 150m ² .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się zachowanie, rozbudowę, przebudowę i zmianę funkcji istniejących oraz budowę nowych budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 16.0 m. Ustala się jako optymalną lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości do 24.0 m. Teren jest częściowo zmeliorowany, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczającej drogę 1KDL, - 12.0 m od granicy lasów, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.60.
c)	Wysokość zabudowy	- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna wysokość - 12.0m, - budynków gospodarczych i garażowych: maksymalna wysokość - 6.0m, - budynków usługowych: maksymalna wysokość - 10.0 m.
d)	Geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, - w przypadku rozbudów dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w nawiązaniu do dachów istniejących, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 10° wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych, - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3)	Szczegółowe 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	- 20.0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 70° ± 35°.

4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 miejsce postojowe.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1-4U
Powierzchnia		18,14ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Tereny obiektów usługowych, drobnej wytwórczości, magazynowo-składowych lub warsztatów remontowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią, tereny komunikacji.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokalizację usług handlu, obiektów gastronomicznych, oraz usług zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem lokalizowania usług oświaty, ochrony zdrowia i innych podobnych dla których zostały ustalone dopuszczalne standardy środowiska inne niż dla zabudowy usługowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce mogą znajdować się budynki wolnostojące usługowe, magazynowo-składowe oraz budynki warsztatowe zgodnie z zapotrzebowaniem i profilem prowadzonej działalności gospodarczej. Ustala się jako optymalną lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości do 24.0 m. Tereny są częściowo zmeliorowane, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 25.0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej 2KDS, - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej 1KDS, - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 1KDG, - 15.0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej 1KDD, - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej 18KDD, - 6.0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych 3-6KDD i 10KDD, - 24.0 m i 20.0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, położonego wzdłuż północnej granicy planu, - 12.0 m od granicy lasów, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków – 15.0 m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°.

e)	Ogrodzenia	- zgodnie z §13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25.0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 1 m-ce parkingowe dla samochodów ciężarowych (w przypadku zabudowy warsztatowo- magazynowej) na każde 200 m ² powierzchni użytkowej budynku i minimum 2- ch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej projektowanych budynków, lecz nie mniej niż 3 m-ca postojowe na jeden obiekt. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 40.

Oznaczenie terenu		5U
Powierzchnia		2,96ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Istniejące targowisko z niezbędnymi do jego funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią, tereny komunikacji.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii jako wolnostojących pawilonów o powierzchni sprzedaży do 200m ² .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Podstawową funkcją terenu jest istniejące targowisko, zagospodarowanie terenu musi być podporządkowane tej funkcji, wprowadzenie funkcji dodatkowej nie może kolidować z funkcją targowiska. Teren jest zmeliorowany, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15.0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, położonego wzdłuż północnej granicy planu, - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej 11KDD, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,

		- w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 10% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.2.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków - 8.0 m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 30°.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 13.
3) Szczegółowe 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	- 30.0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	- Z drogi 11KDD oraz z drogi powiatowej Nr 4726W biegnącej wzdłuż północnej granicy terenu (znajdującej się na terenie kolejowym) lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 10 miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej projektowanych budynków i placów handlowych. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 41.

Oznaczenie terenu		6-7U
Powierzchnia		1,41ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Tereny obiektów usługowych, drobnej wytwórczości, magazynowo-składowych lub warsztatów remontowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią, tereny komunikacji.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokalizację usług handlu, obiektów gastronomicznych, oraz usług zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem lokalizowania usług oświaty, ochrony zdrowia i innych podobnych dla których zostały ustalone dopuszczalne standardy środowiska inne niż dla zabudowy usługowej, - dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego lub wyodrębnienie lokalu mieszkalnego jako miejsce zamieszkania właściciela.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce mogą znajdować się budynki wolnostojące usługowe, magazynowo-składowe oraz budynki warsztatowe zgodnie z zapotrzebowaniem i profilem prowadzonej działalności gospodarczej. Budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane jako obiekty wolnostojące lub w połączeniu z funkcją usługową. Nie dopuszcza się na działce funkcji jedynie mieszkalnej. Ustala się jako optymalną lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy, na działkach o szerokości do 24.0 m. Tereny są zmeliorowane, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy lub sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15.0 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, położonego wzdłuż północnej granicy planu, - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych 11KDD i 16KDD, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 50%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.75.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków – 12.0 m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z §13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30.0m.
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych (w przypadku zabudowy warsztatowo- magazynowej) na każde 200 m ² powierzchni użytkowej budynku i minimum 2 m-c parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej projektowanych budynków, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na jeden obiekt. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 42.

Oznaczenie terenu	8U
Powierzchnia	0,57ha
Przeznaczenie terenu	

1.		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej. Istniejąca ubojnia z niezbędnymi do jej funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią, tereny komunikacji.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	budynek mieszkalny jednorodzinny istniejący,
2.		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Podstawową funkcją terenu jest istniejąca ubojnia, zagospodarowanie terenu i zastosowane urządzenia muszą być zgodne z wymogami przepisów ochrony środowiska, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i modernizację ubojni w celu dostosowania do obowiązujących wymogów technologicznych. Działalność gospodarcza związana z ubojnią nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach położonych poza granicą własności inwestora. Przy granicy z sąsiednimi działkami należy wykonać nasadzenia zieleni izolacyjnej. Teren jest zmeliorowany, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy jak również sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1KDL, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	Parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.8.
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków – 12.0 m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z §13.
3)	Szczegółowe 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	30.0 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ± 30°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi 1KDL .
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m ² powierzchni użytkowej usług dla samochodów ciężarowych i minimum 2 miejsca parkingowe dla samochodów

	osobowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej obiektów. Place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
--	---

§ 43.

Oznaczenie terenu		1UKS
Powierzchnia		1,60 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny usług obsługi komunikacji. - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
	Przeznaczenie uzupełniające	- zieleni urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii, zamieszkania zbiorowego oraz stacji paliw.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zagospodarowanie działki winno uwzględniać potrzeby do właściwego funkcjonowania wyznaczonej funkcji. Teren jest zmeliorowany, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy jak również sposobu zagospodarowania terenu z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa bądź likwidacja tych urządzeń zgodnie z Ustawą Prawo Wodne.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczającej drogi o symbolu 1KDG i drogi 1KDS (zgodnie z rysunkiem planu), - 25.0 m od linii rozgraniczającej teren 2KDS (zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, obiektów związanych z obsługą komunikacyjną (np. zadaszenia dystrybutorów)
b)	Parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – minimum 20% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.6.
c)	Wysokość zabudowy	- budynków usługowych: maksymalna wysokość - 12.0m, - budynków technicznych i garażowych: maksymalna wysokość - 5.0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z §13.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 3000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25.0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek	- 90° ÷ 10°.

	w stosunku do pasa drogowego	
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych - z drogi krajowej 1KDS (droga serwisowa) i z drogi powiatowej 1KDG.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 1 m-ce parkingowe dla samochodów ciężarowych (w przypadku zabudowy warsztatowo- magazynowej) na każde 200 m ² powierzchni użytkowej budynku i – minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów osobowych na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1-8R/Z
Powierzchnia		9,34 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolne. - istniejące zadrzewienia, łąki i pastwiska, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
	Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się zalesienia gruntów, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzenia ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek spacerowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy. Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 95%.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1-9ZL
Powierzchnia		1,18 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny istniejących lasów. - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
	Przeznaczenie uzupełniające	
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu. Ustala się zakaz zabudowy poza obiektami wymienionymi powyżej.

§ 46.

Oznaczenie terenu		1WS, 2WS
1.	Przeznaczenie terenu	
	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód otwartych śródlądowych - rzeka Okrzesza

1)	
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, -zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu, - ustala się zachowanie naturalnej obudowy koryta rzeki Okrzeszy, - pozostawienie naturalnego przepływu.

§ 47.

Oznaczenie terenu		1KDS, 2KDS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny drogi publicznej kategorii krajowej, klasy ekspresowej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość terenu w liniach rozgraniczających	Zgodnie ze stanem faktycznym i rysunkiem planu.
b)	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi zgodnie z docelowym urządzeniem i projektem technicznym, w tym drogę serwisową, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KDG
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy głównej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	zmienna od 56.0m do 30.0 m zgodnie rysunkiem planu;
b)	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, droga serwisowa, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniu dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 10.0m x10.0m określonych na rysunku planu.	

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KDL, 2KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii powiatowej, klasy lokalnej.
	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	

2)		
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- droga 1KDL – istniejąca droga powiatowa Nr 4725W – ustala się poszerzenie osiowe do 15,0 m, - w obrębie skrzyżowania z drogami 3KDD i 11KDD przewiduje się poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, - teren 2KDL – teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi powiatowej Nr 4726W w rejonie skrzyżowania z drogą 1KDL, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie rysunkiem planu.
b)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 10.0m x 10.0m i 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu.	

§ 50.

Oznaczenie terenu		1-18KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 14.0 m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD (jednostronne poszerzenie istniejącej drogi w kierunku pd-zachodnim) - 14.0 m dla terenu projektowanej drogi 2KDD (poszerzenie przy skrzyżowaniu z drogą 1KDL zgodnie z rysunkiem planu), - 12.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDD, 11KDD, 12KDD, 15KDD, 16KDD i 18KDD, - 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 4KDD, 5KDD, 7KDD, 10KDD, 13KDD, 14KDD i 17KDD, - 5.0m dla terenu drogi o symbolu 6KDD (szerokość docelowa 10.0m, 5.0m poza granicą planu) - 7.0m dla terenu drogi 8KDD (szerokość docelowa 10.0 m), - 8.0m dla terenu drogi 9KDD (szerokość docelowa 10.0m), - z wyjątkiem drogi 1KDD ustala się osiowe poszerzenia istniejących dróg, przebieg nowych dróg wyznaczony jest na rysunku planu.
b)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki (dopuszcza się chodnik jednostronny), odwodnienie, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - wyznaczenie drogi 11KDD wiąże się z realizacją mostu nad rzeką Okrzeszą, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu.	

§ 51.

Oznaczenie terenu		1K
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – plac manewrowy, parking.

	Przeznaczenie uzupełniające	Zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość w liniach rozgraniczających	granice terenu ustalone zgodnie ze stanem istniejącym.
b)	- teren obejmuje realizację wszystkich takich elementów drogi jak: jezdnię, chodnik, odwodnienie, rów przydrożny, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających terenu, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - dopuszcza się realizację zieleni urządzonej z elementami małej architektury, która musi być podporządkowana funkcji wiodącej (komunikacji).	

§ 52.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa i inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)		- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, - ustala się minimalne wymiary działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej na 3.0x2.0 m, lub dla stacji budynkowej 5.0x6.0 m

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 53. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Marek Zientek

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVIII/391/14
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 20 sierpnia 2014r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów, fragment miejscowości Marków – Towarzystwo oraz fragment miasta Mszczonów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wymysłów, fragment miejscowości Marków – Towarzystwo oraz fragment miasta Mszczonów:

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Marek Zientek

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVIII/391/14
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 20 sierpnia 2014r.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz.647 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Marek Zientek