

**UCHWAŁA NR XII/94/11
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 21 września 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Sosnowica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn .zmianami .) oraz Uchwały Nr XLVIII/364/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Sosnowica oraz stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 31 maja 2006r.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym rysunku planu 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 zawierający:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych obiektów kubaturowych od dróg i linii energetycznych wysokiego napięcia 110kV,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych budynków mieszkalnych i mieszkaniowo – usługowych od terenu KK,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla projektowanych pozostałych budynków od terenu KK,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - b) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu,
 - c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjętego Uchwałą Nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem;

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

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. Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 43,76ha.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie występują:

- 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Sosnowica,
- 2) uchwale - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sosnowica;
- 3) rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie zasadniczej oraz ewidencyjnej,, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) terenie – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie terenu, które powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - przeznaczenie i sposób użytkowania dopuszczony planem;
- 9) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 10) maksymalnej wysokości zabudowy – maksymalna wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 11) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki budowlanej / terenu;
- 12) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej/terenu określona w %;
- 13) usługach towarzyszących – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: usługi handlu, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takich jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 14) usługach nieuciążliwych – usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, działalność biurowa, działalność związana z obsługą firm i finansami, projektowa, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość;

15) obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego (7.5 m od osi linii) i wysokiego napięcia (18.0 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

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

§ 6. Przeznaczenie terenu.

1. W Planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.

3. W Planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN – 6MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1MN,U – 8MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
1U	teren zabudowy usługowej
1KP/ZP	teren komunikacji i zieleni urządzonej
1R – 2R	tereny rolnicze
1E – 2E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
1KDL – 7KDL	tereny dróg publicznych – istniejące drogi lokalne
1KDD – 7KDD	tereny dróg publicznych – istniejące drogi dojazdowe
1KDDp – 4KDDp	tereny dróg publicznych – projektowane drogi dojazdowe
1KDW	teren drogi wewnętrznej – istniejąca droga wewnętrzna

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno- przestrzennej:

a) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż terenu PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK (teren kolejowy zamknięty linia nr 12 Skierniewice – Łuków) pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, gdzie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 9 ust. 2 niniejszej uchwały,

b) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż drogi lokalnej będącej w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, gdzie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 9 ust. 2 niniejszej uchwały,

c) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż drogi powiatowej nr 4726W pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, gdzie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych,

d) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług towarzyszących, tereny rolnicze z zakazem zabudowy, tereny infrastruktury technicznej oraz drogi publiczne i wewnętrzne,

e) lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę powiatową nr 4726 relacji Mszczonów – Osuchów, istniejące oraz projektowane drogi gminne, drogę lokalną znajdującą się w pasie drogi krajowej nr 50 oraz drogę krajową nr 50 (Sochaczew – Grójec) znajdującą się poza granicami planu;

2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w § 11 niniejszej uchwały.

2. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla drogi 1KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicami ewidencyjnymi fragmentu drogi powiatowej nr 4726W,
 - b) dla drogi 2KDL linie rozgraniczające od strony południowo-zachodniej pokrywają się z granicą planu tj. południowo - zachodnią i zachodnią granicą drogi oraz od strony północno-wschodniej jako jednostronne poszerzenie jej do 15,0m, wg rysunku planu,
 - c) dla drogi 3KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicami ewidencyjnymi fragmentu drogi powiatowej nr 4726W,
 - d) dla drogi 4KDL linie rozgraniczające od strony południowo-zachodniej i pokrywają się z granicą planu tj. południowo - zachodnią granicą drogi oraz od strony północno-wschodniej na fragmencie jako jednostronne poszerzenie jej do 15,0m, wg rysunku planu,
 - e) dla drogi 5KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicami ewidencyjnymi fragmentu drogi powiatowej nr 4726W,
 - f) dla dróg 6KDL, 7KDL linie rozgraniczające określa rysunek planu,
 - g) dla drogi 1KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą planu tj. linią rozgraniczającą terenu zamkniętego tj. PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK i jako jednostronne poszerzenie jej do 10,0m, z wyjątkiem odcinka drogi na wysokości dz. nr ewid. 52, 53, 54 i 55 gdzie poszerzenie jest zmienne od 8,0 do 10,0m, wg rysunku planu,
 - h) dla drogi 2KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą planu tj. linią rozgraniczającą terenu zamkniętego tj. PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK i jako poszerzenie jej wg rysunku planu,
 - i) dla drogi 3KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicą planu tj. linią rozgraniczającą terenu zamkniętego tj. PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK i jako jednostronne poszerzenie jej do 10,0m, wg rysunku planu,
 - j) dla drogi 4KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg rysunku planu,
 - k) dla drogi 5KDD jako poszerzenie do 10,0m; ustala się wydzielenie terenu pod drogę 5KDD o szerokości 1,0m z działki o nr ewid. 47, natomiast pozostałą część – z działek znajdujących się po przeciwnej stronie drogi, wg rysunku planu,
 - l) dla drogi 6KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi po 5,0m od osi tej drogi w obie strony, wg rysunku planu,
 - m) dla drogi 7KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicami ewidencyjnymi drogi, z wyjątkiem skrzyżowania z drogą o symbolu 3KDD, gdzie wyznacza się trójkąt widoczności 5,0m × 5,0m, wg rysunku planu,
 - n) dla dróg 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg rysunku planu,
 - o) dla drogi 1KDW linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg rysunku planu;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające wyznaczające tereny MN; MN,U; U; KP/ZP, R i E wyznacza rysunek planu.

3. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Ustala się, iż linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 11;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów , okapów - max do szerokości 1,5 m;
- 3) Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 6) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 18,0m od osi linii wysokiego napięcia 110kV.

4. Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni;
- 2) Ustala się stosowanie maksymalnie dwóch kolorów na elewacjach budynku;
- 3) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN i MN,U na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 4) Na terenie MN i MN,U ustala się, iż lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych na granicy działki może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 13,0m do 16,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 5) Na terenie MN i MN,U ustala się, iż lokalizacja pozostałych budynków na granicy może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 13,0m do 20,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

5. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się, iż maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg wynosi 1.80 m;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości poniżej 10.0 m, ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0 m od osi drogi;
- 5) Ogrodzenia od strony rowów melioracyjnych należy sytuować w odległości 1.5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

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

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja.

2. Na terenach o symbolu U i 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U dopuszcza się realizację:

- 1) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego i środków transportu do max 2 stanowisk;
- 2) stolarnie i instalacje do wyrobu mebli.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

4. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie prawo ochrony środowiska.

5. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu wody w rowach melioracyjnych.

Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu wody w rowach melioracyjnych. Ustala się, iż działania inwestycyjne w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych z terenów oznaczonych symbolem U oraz dróg z utwardzoną nawierzchnią na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;

7. Na terenie U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w spawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

8. Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ust. 9 należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.

Ustala się, iż działania inwestycyjne w zakresie zmiany trasy rowów oraz wznoszenie budowli komunikacyjnych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;

Ustala się, iż działania związane z prowadzeniem inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji.

9. Zgodnie z zapisami ustawy prawo ochrony środowiska tereny o symbolu:

- 1) MN należą do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- 2) MN/U - „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi”.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na terenie objętym planem nie występują zabytki archeologiczne ani obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych).

Rozdział II. Przepisy szczegółowe

§ 11. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

1. 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN (pow. ogółem 15,57ha).

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi dla samochodów osobowych oraz infrastrukturą techniczną i komunikacją,

b) przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące (wbudowane);

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów, rodzaj użytych materiałów:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,
- maksymalna wysokość budynku – 10 m,
- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° .

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
- maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° ,
- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2,

c) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 ust. 4;

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDD, KDDp i 7KDL - 6.0m,

b) nieprzekraczalna linia od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – 6,0m,

c) nieprzekraczalna linia od dojazdów o szerokości 5,0m – wg przepisów odrębnych dot. lokalizacji zabudowy od granicy działki,

d) max wielkość powierzchni zabudowy – 35%,

e) max intensywność zabudowy – 0,5,

f) min. wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 55%;

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry) - zgodnie z § 7 ust.5;

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN wynosi 1000 m² ,

b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,

c) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,

d) scalanie i podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej;

6) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem:

- ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN wynosi 1000 m² ,

- ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,

- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,

- adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane o szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,

- podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej;

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN i innej sieci uzbrojenia terenu i linii kolejowych):

a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,

b) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,

c) Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN z drogi publicznej kategorii powiatowej o nr 4726W, z istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej znajdujących się na terenie objętym planem,

b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek – min 8m,

c) w przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch działek budowlanych należących do różnych właścicieli, ustala się wydzielenie po 4,0m z każdej działki,

d) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,

e) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą.

2. 1MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U (pow. ogółem 11.96 ha).

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz infrastrukturą techniczną i komunikacją,

b) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe o pow. określonej w § 11 ust.2 pkt. 2) c).;

c) plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących zgodnie z warunkami zawartymi w § 11 ust.2;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,

- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° ,

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

- maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° ,

- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2;

c) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

- maksymalna wysokość budynku - 6.5 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20° - 45° ,

- maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego 150m² ,

- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 ust. 4;
- 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - od drogi oznaczonej symbolem 1KDD – dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych wynosi 20,0m od linii rozgraniczającej drogę, a dla pozostałych budynków – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej jak 20,0m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od pozostałych dróg oznaczonych symbolem KDD - 6.0m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDDp - 6.0m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL - 10.0m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem 6KDL i 7KDL - 6.0m,
 - f) nieprzekraczalna linia od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu – 6,0m,
 - g) nieprzekraczalna linia od dojazdów o szerokości 5,0m – wg przepisów odrębnych dot. lokalizacji zabudowy od granicy działki,
 - h) max wielkość powierzchni zabudowy – 35%,
 - i) max intensywność zabudowy – 0,60,
 - j) min. wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry) - zgodnie z § 7 ust.5;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
 - b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - c) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do granicy dróg,
- 6) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem:
 - ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
 - ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do granicy dróg,
 - adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej;
- 7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN, i innej sieci uzbrojenia terenu i linii kolejowych):
- a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,
 - b) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy,

c) Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U z drogi publicznej kategorii powiatowej nr 4726W, z istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej znajdujących się na terenie objętym planem,

b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 8m,

c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,

d) w przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch działek budowlanych należących do różnych właścicieli, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki,

e) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą,

f) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe;

9) Inne:

a) ustala się, iż na działce może znajdować się: budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

3. 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U (pow. ogółem 9,39ha).

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz infrastrukturą techniczną i komunikacją,

b) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe oraz stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego lub rolniczego i środków transportu do max 2 stanowisk oraz stolarnie i instalacje do wyrobu mebli o pow. określonej w § 11 ust.3 pkt. 2) c),

c) plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących zgodnie z warunkami zawartymi w § 11 ust.2.;

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2,

- maksymalna wysokość budynku – 10 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, w przypadku podpiwniczenia 1.20 m,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

b) budynków garażowych i gospodarczych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,

- maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° ,

- maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2,
- c) budynków usługowych:
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.5 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20° - 45° ,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego 150m² ,
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 ust. 4;
- 3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 2KDD i 3KDD dla terenu oznaczonego symbolem 2MN,U – dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, oraz dla pozostałych budynków – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej jak 20,0m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi oznaczonej symbolem 3KDD dla terenu oznaczonego symbolem 3MN,U – 6.0m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy od pozostałych dróg oznaczonych symbolem KDD - 6.0m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDDp i KDW - 6.0m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu - 6.0m,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy od projektowanych dróg wewnętrznych – 6,0m,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy od dojazdów o szerokości 5,0m – wg przepisów odrębnych dot. lokalizacji zabudowy od granicy działki,
 - h) max wielkość powierzchni zabudowy – 35%,
 - i) max intensywność zabudowy – 0,6,
 - j) min. wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry.) - zgodnie z § 7 ust.5;
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m² ,
 - b) ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - c) dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg;
- 6) Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem:
 - ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m² ,
 - ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,
 - adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,

- podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek dostępu do drogi publicznej,

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN, i innej sieci uzbrojenia terenu i linii kolejowych):

a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne,

b) Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi:

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 2MN,U, 3MN,U i 4MN,U z istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej znajdujących się na terenie objętym planem, drogi lokalnej będącej w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu, a także istniejącej drogi wewnętrznej oraz projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 8m,

c) w przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch działek budowlanych należących do różnych właścicieli, ustala się wydzielenie po 4,0m z każdej działki,

d) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,

e) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą,

f) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe;

9) Inne:

a) ustala się, iż na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub też budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny,

b) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

4. 1U (pow.: 1U – ok. 0,20ha).

1) Przeznaczenie:

a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, przeznaczone pod realizację usług nieuciążliwych oraz stacji obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego lub rolniczego i środków transportu do max dwóch stanowisk oraz stolarni i instalacji do wyrobu mebli z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem oraz infrastrukturą techniczną.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy:

a) budynków usługowych:

- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,

- maksymalna wysokość budynku - 12.0 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,

- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40° ;

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDD i KDW - 6.0 m, nie mniej jak 20,0m od osi skrajnego toru linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) max wielkość powierzchni zabudowy –35%,
 - c) max intensywność zabudowy – 1,05,
 - d) min wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry) - zgodnie z § 7 ust.5;
- 5) Zasady podziału na działki budowlane:

W planie adaptuje się istniejące powierzchnie i granice działek;

- 6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii kolejowych):

Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej;

- 7) Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 1U w oparciu o istniejące drogi publiczne kategorii gminnej znajdujące się w granicach planu,
- b) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

5. 1KP/ZP (pow. ogółem 0,044ha).

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji i zieleni urządzonej, parkingów dla samochodów osobowych, z uwzględnieniem sytuowania drzew i krzewów oraz wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych w odległości nie zakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także nie powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego;

- 2) Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury, szpalerów zieleni izolacyjnej;

- 3) Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z obsługą techniczną terenu.

6. 1E, 2E (pow. ogółem 0,0012ha).

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; teren przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci;

- 2) Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z obsługą techniczną terenu.

7. 1R, 2R (pow. ogółem 1,36ha).

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

- 2) Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej z wyjątkiem zabudowy gosp. bezpośrednio związanej z produkcją rolną.

8. 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – istniejące drogi lokalne; teren przeznaczony pod istniejącą drogę publiczną kategorii powiatowej klasy lokalnej (1KDL – 5KDL) oraz projektowaną drogę gminną kategorii lokalnej (6KDL i 7KDL);

- 2) Ustala się szerokości i wyposażenie dróg w liniach rozgraniczających:

- a) szerokość drogi 1KDL w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- b) szerokość drogi 2KDL w liniach rozgraniczających - 15,0m,
- c) szerokość drogi 3KDL w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
- d) szerokość drogi 4KDL w liniach rozgraniczających - 15,0m,

- e) szerokość drogi 5KDL w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - f) szerokość drogi 6KDL w liniach rozgraniczających – 12.0m,
 - g) szerokość terenu drogi 7KDL w liniach rozgraniczających – 12.0m,
 - h) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
 - i) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - j) ustala się przebudowę rowu melioracyjnego wchodzącego w skład terenów drogi o symbolu 6KDL i 7KDL.
9. 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD.

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – istniejące drogi dojazdowe;

2) Ustala się szerokości i wyposażenie dróg w liniach rozgraniczających:

- a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających 3KDD, 5KDD, 6KDD wynosi 10,0m,
- b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 4KDD wynosi 9,0m,
- c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 1KDD – zmienna, wg rysunku planu,
- d) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 2KDD – zmienna, wg rysunku planu,
- e) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7KDD wynosi wg stanu istniejącego,
- f) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- g) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

10. 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp.

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – projektowane drogi dojazdowe;

2) Ustala się szerokości i wyposażenie dróg:

- a) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp – 10,0m,
- b) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

11. 1KDW.

1) Przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej – istniejąca droga wewnętrzna;

2) Ustala się szerokość i wyposażenie drogi:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 1KDW – 6,0m,
- b) ustala się zakończenie drogi placem manewrowym o wymiarach 12,5m × 12,5m,
- c) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
- d) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

1. Plan ustala zakaz budowy budynków na terenach KP/ZP, KDL, KDD, KDDp i KDW.

2. Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania terenu kolejowego tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. Ustala się, że obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

4. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.

- 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem przez drogę powiatową nr 4726W prowadzącą do Mszczonowa i Bobrowiec, drogę lokalną będącą w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu, a także układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych, istniejącą drogę wewnętrzną i projektowane drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
- 2) Wyznacza się następujące drogi publiczne:
 - a) kategorii powiatowej klasy lokalnej:
 - 1KDL, 3KDL, 5KDL - teren obejmuje drogę powiatową,
 - 2KDL, 4 KDL - teren obejmuje drogę powiatową oraz projektowane poszerzenie,
 - 6KDL, 7KDL – tereny projektowanej drogi gminnej klasy lokalnej,
 - b) kategorii gminnej klasy dojazdowej:
 - 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD - tereny obejmują drogi gminne oraz projektowane poszerzenia,
 - 7KDD – teren obejmuje istniejącą drogę gminną,
 - 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp - tereny obejmują projektowane drogi gminne;
- 3) Ustala się, że przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne trójkątne poszerzenie dróg w liniach rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
 - a) od północy o drogę gminną o symbolu 1KDD, 2KDD i 3KDD,
 - b) od strony zachodniej i południowo – zachodniej o drogę powiatową nr 4726W prowadzącą do Mszczonowa i Bobrowiec,
 - c) od strony północno-wschodniej o drogę lokalną będącą w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującą się poza granicami planu.

§ 14. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych źródeł.

2. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych.

- 1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych;
- 2) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej; ustala się nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów;
- 3) ustala się, że ścieki technologiczne 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;
- 4) na terenie U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach;

- 5) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w pkt. 4) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m².

3. Zaopatrzenie w energię.

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN);
- 2) ustala się zasadę budowy sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji;
- 4) dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych, z wyj. terenu ustalonego w planie pod stację transformatorową o symbolu 1E, 2E; lokalizacja stacji transformatorowej ustalana będzie każdorazowo tj. wg potrzeb, bez konieczności zmiany planu;
- 5) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3x2m.

4. Obsługa w zakresie telekomunikacji.

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

5. Zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego.

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 2) Ustala się, że jeżeli w planie uzbrojenia podziemnego nie przewidziano, dla gazociągów średniego ciśnienia układanych w pasach drogowych, stref kontrolowanych o szerokości określonej w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe należy je ustalić w projekcie budowlanym gazociągu;
- 3) Ustala się, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
- 4) Dopuszcza się urządzenie parkingów nad gazociągiem; odległości sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne;
- 5) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6. Zaopatrzenie ciepło.

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła w szczególności z ekologicznych czynników grzewczych (np. gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy 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.

7. Usuwanie odpadów.

- 1) ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) ustala się zasadę wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

8. Ustalenia ogólne.

- 1) ustala się zasadę lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi;
- 3) ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

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

Rozdział III.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 16. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolach MN, MN,U i U w wysokości 20%.
- dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§ 17. 1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.

2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 18. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XII/94/11 z dnia 21 września 2011 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XII/94/11 z dnia 21 września 2011 r.

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XII/94/11 z dnia 21 września 2011 r.

Zalacznik3.pdf