UCHWAŁA NR XV/111/11
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 28 listopada 2011 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI OLSZÓWKA, WRĘCZA, WRĘCZA A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717 z póź. zm.) oraz Uchwały Nr VII/49/11 z dnia 23 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Olszówka, Wręcza, Wręcza A, stwierdzając, iż ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku oraz Uchwała nr XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Olszówka, Wręcza, Wręcza A na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Olszówka, Wręcza, Wręcza A położony przy drodze gminnej w północno – zachodniej części gminy Mszczonów, w odległości 9km od Mszczonowa i 6km od Żyrardowa o łącznej powierzchni około 53,4ha.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

1) Tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;

2) Rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1.

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 miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

e) strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,

f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) oznaczenia graficzne informacji nie stanowiących ustaleń planu;

3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003r. 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 górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Olszówka, Wręcza, Wręcza A w gminie Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

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

8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę terenu przedstawioną na rysunku planu linią ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne 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;

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

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

12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;

13) **maksymalnej wysokości budynków** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do najwyższego punktu dachu;

14) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od strony frontu działki;

15) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;

16) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wielkość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;

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

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

19) **działce budowlanej** – należy rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

20) **powierzchni biologicznie - czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

21) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste urządzone jako skwery, zieleńce;

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

23) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane bezpośrednio z obsługą lokalnej zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. a także inne usługi do nich podobne; są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych[1)] , których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

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

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

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

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

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

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

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

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 7. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
R/Z	tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień,
R	tereny rolnicze,
ZL	tereny lasów,
KD/Z	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy zbiorczej,
KD/Zp	teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy zbiorczej,
KD/L	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej,

KD/Lp	teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
KD/Dp	tereny komunikacji – teren części istniejącej drogi publicznej, kategorii gminnej i tereny projektowanych dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg o symbolu KD/Z, KD/Zp, KD/L, KD/Lp, KD/D, KD/Dp, o szerokości podanej w planie wyznacza rysunek planu oraz przepisy szczegółowe niniejszej uchwały;
2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów MN, MN,U, R/Z, R, ZL wyznacza rysunek planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, linii rozgraniczających terenów lasów (ZL), rowów melioracyjnych oraz 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 od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
4) Ustala się, iż lokalizację budynków od pozostałych granic działek określają przepisy odrębne[2)] ;
5) Dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
6) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą- w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;
3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub drewnianym;
4) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych;
5) Ustala się zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy;
6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11. Zasady sytuowania ogrodzeń:

1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2) Istniejące ogrodzenia nie zlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;
3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
4) Od strony terenów o symbolu ZL i R/Z oraz na terenach o symbolu ZL, R/Z, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;

5) Dla terenów dróg o szerokości mniejszej niż 12.0 m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi drogi.

§ 12. Zasady sytuowania reklam i szyldów:

1) Na terenach o symbolu MN,U i R dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 6m^2 oraz słupów ogłoszeniowych;

2) Na terenach o symbolu MN dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie w formie tablic reklamowych oraz szyldów o powierzchni mierzonej w obrysie zewnętrznym do 3m^2 oraz słupów ogłoszeniowych;

3) Zakazuje się lokalizowania reklam neonowych tj. zbudowanych z rurek szklanych wypełnionych gazem szlachetnym, w których pod wpływem prądu powstaje intensywne światło, widoczne z bardzo dużej odległości zarówno w dzień, jak i w nocy;

4) Zabrania się lokalizowania reklam, innych niż słupy ogłoszeniowe w liniach rozgraniczających dróg;

5) Dopuszcza się lokalizowanie słupów ogłoszeniowych w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym.

§ 13. Zasady sytuowania obiektów małej architektury:

Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury w szczególności: ławeczki, śmietniki w liniach rozgraniczających dróg w sposób niekolidujący z ruchem drogowym

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

§ 14. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych[3)] .

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.

§ 15. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

1) infrastruktury technicznej i dróg;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacji winna być zgodna z przepisami odrębnymi[4)] .

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

§ 16. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 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 należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych;

2) Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych (wodociąg, kable telefoniczne itp.), odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią wraz z zarezerwowaniem gruntu pod zbiorniki retencyjne i zmiany trasy cieków, bądź wznoszenie budowli komunikacyjnych na terenie zmeliorowanym wymagają

uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;

3) Ustala się możliwość zabudowy terenu zdrenowanego po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;

4) Ustala się możliwość przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający nie pogorszenie/ nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

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

6) Dopuszcza się w terenach przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych;

7) Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;

8) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 7,0m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieku sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 18. W zakresie ochrony powietrza:

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

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

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

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

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

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

4) W terenach komunikacji miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią z zachowaniem warunków niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;

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

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

7) Wskaźnik maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II

§ 20. W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się:

1) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

2) MN,U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe;

3) siedliska rolnicze na terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami:

1) Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych lub ich kompleksów powinno uwzględniać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych;

2) Postępowanie 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 selektywny i 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 (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 61-61/12, 62-61/38, 62-61/53, 62-61/54, 62-61/55). Plan ustala ochronę w/w zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 61-61/12, 62-61/38, 62-61/53, 62-61/54, 62-61/55.

2. Na obszarze ww. stref plan ustala:

1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;

2) nakaz uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1) roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności (w tym poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów, budowy urządzeń wodnych i regulacji wód);

3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, KD/Z, KD/Zp, KD/L, KD/Lp, KD/D, KD/Dp ustala się zakaz zabudowy budynkami.

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

3. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego i zgłoszeniu do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez drogę powiatową nr 4717W oraz układ istniejących i projektowanych dróg gminnych;

2) Plan wyznacza następujące drogi:

   a) projektowane drogi publiczne 1KD/Z, 2KD/Z klasy zbiorczej, kategorii gminnej,

   b) projektowane poszerzenie drogi publicznej 1KD/Zp klasy zbiorczej, kategorii gminnej,

   c) istniejącą drogę publiczną 1KD/L jako drogę kategorii powiatowej, klasy lokalnej,

   d) projektowane poszerzenie istniejącej drogi publicznej 1KD/Lp kategorii gminnej, klasy lokalnej,

   e) istniejące drogi publiczne 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D jako drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

   f) projektowane drogi publiczne 1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 6KD/Dp jako drogi kategorii gminnej, klasy dojazdowej,

   g) projektowane poszerzenie drogi publicznej 4KD/Dp, 5KD/Dp, kategorii gminnej, klasy dojazdowej;

3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41 - § 47 niniejszej uchwały;

4) Dla terenów o symbolu MN i MN,U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum:

   a) 10.0 m - dla obsługi powyżej 10 działek,

   b) 8.0 m – dla obsługi od 3 do 10 działek,

c) 6.0 m – dla obsługi 2 działek,

d) 5,0m - dla obsługi 1 działki;

5) W przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z co najmniej dwóch sąsiednich działek budowlanych, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki;

6) 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 minimalnej szerokości 12.5 m × 12.5m;

7) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi[5)]). W przypadku skrzyżowań z drogą oznaczoną symbolem 1KD/Z, 2KD/Z i 1KD/Zp należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających min 10,0m x 10,0m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest :

a) poprzez drogę powiatową nr 4717W i drogę wojewódzką 719 z miejscowością Puszcza Mariańska oraz z drogą krajową nr 70 relacji Huta Zawadzka – Skierniewice z miejscowością Skierniewice,

b) poprzez drogę powiatową nr 4716W i drogę krajową nr 50 z miejscowością Żyrardów i Mszczonów.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) Na obszarze objętym planem nie występuje sieć wodociągowa. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z projektowanych sieci wodociągowych;

2) Ustala się budowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;

3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi[6)] ;

4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi[7)] .

§ 26. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

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

2) Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;

3) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, wód podziemnych, cieków naturalnych, rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;

4) Wody opadowe i roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni szczelnej zanieczyszczonej o trwałej nawierzchni, należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie systemów oczyszczania ścieków bez konieczności zmiany planu.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ w Żyrardowie poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;

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

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

4) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;

5) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych bez wskazania ich na rysunku planu;

6) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wnętrzowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych z dostępem do drogi; dopuszcza się lokalizację stacji słupowych w drodze.

§ 28. Telekomunikacja:

1) Ustala się zasadę obsługi 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.

§ 29. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) W granicach planu nie istnieje sieć gazowa. Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;

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

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

§ 30. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 31. Zasady usuwania odpadów:

1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetworzenia lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 32. Ustalenia ogólne:

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

2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy;

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

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 33. 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 10.
Stawka procentowa służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 34. 1. Ustala się dla terenów o symbolach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U opłatę w wysokości 0,5%.

2. Ustala się dla terenu 7MN opłatę w wysokości 20%.

3. Ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0,1%.

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

§ 35.

Oznaczenie terenu		**1MN, 7MN, 8MN**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m^2 powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi[8)] .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych. Ustala się zasadę lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki, jako budynki zbliźniaczone, lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Na terenie o symbolu 1MN znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 61-61/12. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 22 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	maksymalna wysokość budynków	- mieszkalnych – 10,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m
d)	kształt dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° , z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° .
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11.
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 i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90º ±20º
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek

		wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu oraz z drogi zbiorczej, która częściowo znajduje się w granicach planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.

§ 36.

Oznaczenie terenu		**2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki gospodarcze i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące, w tym usługi handlu do 50m^2 powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi[9)] .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych. Dopuszcza się w przypadku działek o szerokości od 10 do 18m lokalizację budynków mieszkalnych w granicy lub 1,5m od granicy. Działki o szerokości poniżej 10,0m ustala się zagospodarować łącznie z działką sąsiednią. Ustala się zasadę lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki, jako budynki zbliźniaczone, lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1.5 m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu. Ustala się koncentrację powierzchni biologicznie czynnej od strony rowów melioracyjnych w skazanych na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN – co najmniej 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	maksymalna wysokość budynków	- mieszkalnych – 10,0m, - gospodarczych i garaży – 6,0m.
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° , - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° .
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11.
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 i dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20,0m

c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90º ±20º
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
5)	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, projektowanych dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku panu oraz z drogi zbiorczej, która częściowo znajduje się w granicach planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – co najmniej trzech miejsc postojowych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		**1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Usługi inne o powierzchni całkowitej nie większej niż 250m^2 , z wyjątkiem usług handlu. Ustala się usługi handlu do 200m^2 powierzchni sprzedaży rozumianej zgodnie z przepisami odrębnymi[10)] . Hotele, tereny zakwaterowania zbiorowego. - budynki gospodarcze, garażowe i techniczne, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków oraz innych obiektów budowlanych. Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny albo zarówno budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Na terenie o symbolu 4MN,U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-61/53, 62-61/54. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 22 ust.2. Na terenie o symbolu 1MN,U i 2MN,U ustala się koncentrację powierzchni biologicznie czynnej od strony rowów melioracyjnych w skazanych na rysunku planu oznaczeniem informacyjnym.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu, - 6,0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, z wyjątkiem obsługujących jedną działkę, wzdłuż których linia zabudowy przebiega w odległości min 4,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U– 29%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej znajdującej się na terenie MN,U – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,45, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	maksymalna wysokość budynków	- budynków usługowych - 15.0 m, - mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno – usługowych – 12,0m, - gospodarczych i garaży- 6,0m
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º , z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach

		gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12º .
e)	ogrodzenia	Zgodnie z § 11.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1800 m^2 , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30,0m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90º ±20º
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1800m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
5)	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, z nie wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz z drogi zbiorczej, która częściowo znajduje się w granicach planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 1 – go miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych. W przypadku lokalizacji usług hotelarskich i zakwaterowania zbiorowego ustala się obowiązek zapewnienia min 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc noclegowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		**1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych[11)] . Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi[12)]). Na terenie o symbolu 5R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-61/38, na terenie o symbolu 6R znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-61/55. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 22 ust.2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- wg rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie R – 20%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki na terenie R – 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.20, - minimalna intensywność zabudowy – 0.01.

c)	maksymalna wysokość budynków	- 12,0m
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° , z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12° .
d)	ogrodzenia	zgodnie z § 11.
3)	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 oraz z drogi zbiorczej, która częściowo znajduje się w granicach planu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		**1R/Z, 2R/Z, 3R/Z, 4R/Z, 5R/Z, 6R/Z, 7R/Z, 8R/Z, 9R/Z, 10R/Z**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze, łąk, pastwisk, zadrzewień.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: - ścieżki rowerowe, i piesze, - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie § 11. Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - zachowanie zadrzewień śródpolnych. Na terenie o symbolu 10R/Z znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-61/53 oraz AZP 62-61/55. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 22 ust.2.

§ 40.

Oznaczenie terenu		**1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi[13)] ;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ogrodzenia zgodnie z § 11. Ustala się zakaz zabudowy

§ 41.

Oznaczenie terenu		**1KD/Z, 2KD/Z**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych[14)] oraz rysunkiem planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 30,0m; poszerzenie drogi wg rysunku planu. 2KD/Z - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego

		(planowana szerokość drogi wynosi 30,0m)

§ 42.

Oznaczenie terenu		**1KD/Zp**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy zbiorczej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych[15)] oraz rysunkiem planu, - na terenie o symbolu 1KD/Zp znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-61/54. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 22 ust.2.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	Szerokość części drogi 1KD/Zp w liniach rozgraniczających zmienna; szerokość i poszerzenie drogi wg rysunku planu.

§ 43.

Oznaczenie terenu		**1KD/L**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych[16)] oraz rysunkiem planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/L - szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 12,0m; poszerzenie drogi w stronę działki o nr ew. 189.

§ 44.

Oznaczenie terenu		**1KD/Lp**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części istniejącej drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych[17)] oraz rysunkiem planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/Lp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynika z osiowego poszerzenia drogi do 12,0m w liniach rozgraniczających.

§ 45.

Oznaczenie terenu		**1KD/D, 2KD/D, 3KD/D**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi tj.(jezdnię, jednostronny chodnik, pobocza i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach

		dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych[18)] oraz rysunkiem planu, - na terenie o symbolu 1KD/D znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej nr AZP 62-61/38. Warunki przystąpienia do zagospodarowania zgodnie z § 22 ust.2.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/D - szerokość drogi wynosi 10,0m w liniach rozgraniczających; poszerzenie drogi wg rysunku planu, 2KD/D - szerokość drogi wynosi 10,0m w liniach rozgraniczających; plan ustala osiowe poszerzenie drogi, 3KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna; szerokość i poszerzenie drogi wg rysunku planu.

§ 46.

Oznaczenie terenu		**1KD/Dp, 2KD/Dp, 3KD/Dp, 6KD/Dp**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych[19)] oraz rysunkiem planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/Dp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m, na końcu droga zakończona placem manewrowym o wymiarach 15,0m × 15,0m. 2KD/Dp, 3KD/Dp – szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 10,0m. 6KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających wynosi 5,0m (planowana szerokość drogi 10,0m).

§ 47.

Oznaczenie terenu		**4KD/Dp, 5KD/Dp**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny części istniejącej drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- teren obejmuje realizację elementów drogi (jezdnię, chodniki, pobocze i rowy odwadniające) i urządzeń z drogą związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych[20)] oraz rysunkiem planu.
2)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	4KD/Dp, 5KD/Dp - szerokość części drogi w liniach rozgraniczających zmienna, wynika z osiowego poszerzenia drogi do 10,0m w liniach rozgraniczających,

DZIAŁ III.

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 48. Traci moc uchwała nr XV/83/2004 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 11 lutego 2004r. uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestzrennego gminy Radziejowice (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 95, poz. 2334).

§ 49. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

§ 51. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Mszczonów.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

---

[1] ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
[2] ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
[3] Ustawa o gospodarce nieruchomościami.
[4] Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
[5] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
[6] ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
[7] Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych z dnia 24 lipca 2009 r. (Dz. U. Nr 124, poz. 1030)
[8] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
[9] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
[10] Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
[11] Kodeks cywilny oraz ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego.
[12] Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.
[13] Ustawa o lasach
[14] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
[15] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
[16] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
[17] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
[18] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
[19] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
[20] Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XV/111/11 z dnia 28 listopada 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XV/111/11 z dnia 28 listopada 2011 r.

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XV/111/11 z dnia 28 listopada 2011 r.

Zalacznik3.pdf