

Projekt

z dnia 9 grudnia 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2011 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI MARKÓW ŚWINICE, WRĘCZA,
ŚWINICE, DŁUGOWIZNA, LUBLINÓW, CZEKAJ I GRABCE JÓZEFPOLSKIE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr IX/67/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 maja 2011 w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku) oraz zmiany Studium (Uchwała nr XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragmenty miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie, położone w północno- zachodniej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 251,3 ha.

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;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,

c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku oraz zmiana studium Uchwała nr XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011 roku) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

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

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 fragmenty miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 13) **maksymalnej wysokości budynków** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 14) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;

- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 16) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej określona w %;
- 17) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 18) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 19) **zieleni izolacyjnej** – pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum - 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów z nasadzeniami min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielających funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 20) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery i zieleńce;
- 21) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii (po 7.5 m od osi linii) średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 22) **parkingu wielopoziomowym** – obiekt budowlany w którym zlokalizowane są miejsca postojowe w kilku poziomach, w tym zlokalizowane poniżej terenu, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 23) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu:

- 1) W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe;
- 2) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;
- 3) Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe;
- 4) Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;
- 5) Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia;
- 6) Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **obiekty kongresowe i konferencyjne** - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) **obiekty widowiskowe** - należy przez to rozumieć obiekty, w których odbywać się będą spektakle lub ekspozycje tj. kina, sale koncertowe, sale widowiskowe, galerie, muzea, sale wystawowe, cyrki, kabarety,

planetaria, muszle koncertowe, amfiteatry wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 3) **hotele** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. hotele wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **biura** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem firm lub organizacji, doradztwem, obsługą finansową;
- 5) **tereny sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć niekryte - terenowe i kryte urządzenia sportowe wraz z zielenią i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **rozrywka** - należy przez to rozumieć kluby, sale taneczne, dyskoteki, salony gier, kasyna, kręgielnie, sale bilardowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) **obiekty zakwaterowania zbiorowego** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **obiekty wystawienniczo – targowe** - należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo- targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) **usługi inne** - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, w których prowadzone są usługi nieuciążliwe takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, stolarskie napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, usługi drobnej wytwórczości, a także inne usługi do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) **zabudowa mieszkaniowa** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) Usługi grupa I – grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) rozrywka,
- b) biura,
- c) obiekty widowiskowe,
- d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- e) tereny sportu i rekreacji,
- f) hotele,
- g) obiekty wystawienniczo – targowe,
- h) handel i gastronomia;

2) Usługi grupa II - grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) handel detaliczny,
- b) gastronomia,
- c) rozrywka,
- d) obiekty zakwaterowania zbiorowego,
- e) usługi inne.

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1U/M- 15U/M	tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej, usług innych,
1MN/U – 10MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II,
1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
1U- 2U	tereny usług grupy I,

1R- 28R, 30R- 36R	tereny rolnicze,
1RM- 8RM	tereny zabudowy zagrodowej,
1ZL- 10ZL,12ZL- 22ZL	tereny lasów,
1KD/Z- 2KD/Z	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej,
1KD/L- 2KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej,
1KD/D- 4KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
1E- 2E	tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe 15/0,4kV,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Obszar planu jest częścią dużego obszaru, który przeznacza się na tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej, usług innych. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej przeznacza się na tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej oraz pozostałe fragmenty terenu pozostawia się w użytkowaniu rolniczym i leśnym oraz jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji U/M;
- 3) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 5) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających :

Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wyznacza rysunek planu.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów lasów ZL i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 4) W terenach MN/U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 5) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego - wynosi 5,0m;
- 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 i parkingów.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się dla terenów MN/U, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 2) Ustala się dla terenów MN/U zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach;
- 3) Ustala się dla terenu MN/U, kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych z możliwością zastosowania dla budynków usługowych kolorystyki w bardziej nasyconych barwach;
- 4) Ustala się dla terenu MN/U, kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;

- 5) Nie ustala się wymagań w zakresie kolorystyki elewacji i dachów dla terenów U/M, U oraz nie ustala się rodzaju materiałów budowlanych z których mogą być wykonane;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 12. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Dla terenów U/M nie ustala się wysokości ani materiałów z jakich wykonane będą ogrodzenia;
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

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

Rozdział 4.

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

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

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

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie U/M, U i MN/U dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Plan nie wskazuje terenów, na których była by wskazana lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

5. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zmianę przebiegu rowów odwadniających, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

6. W terenach 2KD/Z oraz 6MN/U ustala się możliwie maksymalne zachowanie istniejących oczek wodnych wraz z zadrzewieniami.

§ 15. 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.

§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) Ustala się, że:

- a) wszelkie prace związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne,
 - b) prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym,
 - c) odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową lub drogi z utwardzoną nawierzchnią, wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne,
 - d) przebudowa urządzeń drenarskich,
 - e) zmiany trasy cieków bądź wznoszenia budowli komunikacyjnych
- wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;
- 2) Ustala się obowiązek ochrony rzeki Okreszy znajdującej się poza granicą planu przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem;
 - 3) Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
 - 4) 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;
 - 5) Dopuszcza się likwidację, przebudowę bądź budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych;
 - 6) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 17. 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.

§ 18. 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 wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;
- 3) Ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni poszczególnych terenów, w szczególności w terenach U/M zielenią urządzoną o wysokich walorach kompozycyjnych z uwzględnieniem obiektów małej architektury;
- 4) W terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować w terenach U/M, na granicy z terenami MN/U oraz terenami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej znajdującymi się poza granicami planu;
- 6) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 7) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 8) Dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ustala się zachowanie najcenniejszego drzewostanu.

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się:
 - a) MN/U, U/M jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - c) RM należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Zagospodarowanie poszczególnych terenów winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów (przy czym miejsca lub obiekty należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych do tego miejscach);
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska;
- 3) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-61/7, 62-61/57, 62-61/58, 59), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 62-61/7, 62-61/57, 62-61/58, 59.

2. Na obszarze ww. stref plan ustala:

- a) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonaniem robót ziemnych– uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych,
- b) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w lit. a roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności,
- c) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

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

Rozdział 6.

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

- 1) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne;
- 2) Dla terenów oznaczonych symbolem ZL i R, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem terenu 9R oraz obiektów i urządzeń, w terenach R takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań;
- 3) Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) Budowle, budynki, nasadzenia drzew, krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Układ komunikacyjny obsługujący kompleks terenu U/M zarówno w miejscowościach Wręcza, Olszówka jak i w terenach przyległych opiera się o planowaną drogę zbiorczą stanowiącą połączenie od węzła na obwodnicy Żyrardowa (droga krajowa nr 50) w miejscowości Słabomierz do węzła na drodze krajowej nr 8 w miejscowości Adamowice. W/W droga zbiorcza zlokalizowana jest wzdłuż przebiegu Centralnej Magistrali Kolejowej (CMK);
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 41, 42 i 43 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów należy wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m ,
 - b) w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki na terenach MN/U, MN min. 6.0 m;
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m x 12.5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 i nr 50 poprzez projektowaną drogę zbiorczą łączącą węzeł komunikacyjny na drodze nr 8 w Adamowicach z węzłem komunikacyjnym na drodze krajowej nr 50 w Słabomierzu.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla terenów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenów sportu i rekreacji,
 - b) dla zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
 - c) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla gastronomii i rozrywki – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów widowiskowych – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych,
 - f) dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych - 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla usług innych – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,
 - i) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć i gminnej sieci wodociągowej;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów.

§ 25. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, rowów melioracyjnych, cieków oraz zbiorników wodnych;
- 2) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bez konieczności zmiany planu;
- 4) Dopuszcza się z terenu MN/U, MN, RM do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 5) Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników po wstępnym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji 110/15kV oraz z planowanej stacji 110/15kV wraz z liniami zasilającymi 110kV zlokalizowanymi w gminie Mszczonów oraz gminie Radziejowice poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej w terenie U/M, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego. Dopuszcza się skablowanie linii energetycznej;
- 5) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obszarze U/M, MN/U bez wskazania ich na rysunku planu.

§ 27. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego;
- 4) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 28. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego;

- 3) 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.

§ 29. Zasady zaopatrzenie w ciepło:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym na terenach U/M z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 30. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania. Odpady, które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, gromadzenia odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 31. Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

Rozdział 9.

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

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 10.

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

- dla terenów o symbolach U/M w wysokości 0,5%,
- dla terenów o symbolach MN/U, U, MN w wysokości 0,5%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

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

§ 34.

Oznaczenie terenu		1U/M- 15U/M
Powierzchnia		101,52 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej, usług innych
	Przeznaczenie uzupełniające	

		- budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów, - zieleń urządzona, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, obiekty małej architektury;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową, - Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii 15kV, zagospodarowanie zgodnie z § 22, - W granicy terenu 11U/M występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/58, 59, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: 62-61/58, 59, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21, - W granicy terenu 12U/M występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/57, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: 62-61/57, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 45%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 30%, - dla terenów: 4U/M i 8U/M powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	Wysokość budynków i urządzeń	- maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 25.0m, - maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej - 40.0m, - dla terenów: 4U/M i 8U/M maksymalna wysokość zabudowy 25.0m,
d)	Kształt dachów	Nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych
e)	Ogrodzenia	Nie ustala się wymagań w zakresie ogrodzeń.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 5000m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 50,0m
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90° ± 20°
4)	Powierzchnia działki	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 5000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanych i istniejących dróg znajdujących na obszarze objętym planem oraz z projektowanych i istniejących dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1MN/U- 10MN/U
Powierzchnia		27,23 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II - budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych, - tereny, obiekty budowlane i 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 możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub z przybliżeniem max 1.5 m do granicy działki w przypadku: - budynków mieszkalnych na działkach o szerokości 9.0 – 20.0 m, - gospodarczych i garaży bez względu na szerokość. Ustala się formę zabudowy mieszkaniowej i usługowej jako zabudowy wolnostojącej. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii 15kV, zagospodarowanie zgodnie z § 22. Teren zawarty pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi. Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinna.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,- w/w ustalenia nie dotyczą: - sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	Wysokość budynków	- maksymalna wysokość dla zabudowy mieszkaniowej - 12.0m, - maksymalna wysokość dla zabudowy usługowej - 15.0m,
d)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° , - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500 m² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20°,
4)	Powierzchnia działki	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN
Powierzchnia		1,94 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki gospodarcze i garaże na samochody osobowe, - tereny, obiekty budowlane i 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 możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii 15kV, zagospodarowanie zgodnie z § 22
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej - co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3, - min. intensywność zabudowy – 0.1.
c)	Wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość - 12.0 m, - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość - 6.0 m,
d)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° , - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 20 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20° ,
4)	Powierzchnia działki	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1000m ²

5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na obszarze objętym planem.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1U- 2U
Powierzchnia		3,14 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny usług grupy I - budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków i wód opadowych i roztopowych, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług obsługi komunikacyjnej takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi. Obszar ograniczonego zagospodarowania od linii 15Kv, zagospodarowanie zgodnie z § 22
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 45%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0.
c)	Wysokość budynków	- maksymalna wysokość - 25.0m,
d)	Kształt dachów	- nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2000m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 35 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20°,
4)	Powierzchnia działki	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowić będą dojazd do dróg publicznych

b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.
----	----------	---

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R- 28R, 30R- 36R
Powierzchnia		64,40 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	W terenie 9R dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, zasady zagospodarowania zgodnie z § 39.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Ustala się zakaz budowy budynków z wyjątkiem terenu 9R, - Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
2)	Obsługa komunikacyjna, (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg.

§ 39.

Oznaczenie terenu		IRM – 8RM
Powierzchnia		5,12 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych - budynki gospodarcze i garażowe, - 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 możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy. Ustala się formę zabudowy mieszkaniowej jako zabudowy wolnostojącej. Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP(Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska). W granicy terenu 3RM występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/7, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: 62-61/7, zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 10%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,35, - minimalna intensywność zabudowy – 0,1.
c)	Wysokość budynków	- mieszkalnych: ▪ maksymalna wysokość - 12.0 m, - gospodarczych, inwentarskich i garaży: ▪ maksymalna wysokość - 12.0 m,
d)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° , - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12
4)	Powierzchnia działki	Zgodnie z przepisami odrębnymi
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu,
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 23 ust 3.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1ZL- 10ZL, 12ZL- 22ZL
Powierzchnia		23,66 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasówTereny istniejących lasów i tereny rolne przeznaczone do zalesień.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KD/Z- 2KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/Z szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD/Z szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu,
2)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia z nią związane, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określonych na rysunku planu.	

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KD/L- 2KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej.

2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/L szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD/L szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia z nią związane, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określonych na rysunku planu.	

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KD/D- 4KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D łączna szerokość drogi 15.0m, w granicy planu szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu, - dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KD/D łączna szerokość drogi 12.0m, w granicy planu szerokość zmienna zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określone na rysunku planu.	

§ 44.

Oznaczenie terenu		1E- 2E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej - stacje transformatorowe 15/0,4kV.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
2)	- ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych, 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m,- ustala się, że zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie powoduje konieczności zmiany planu.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 45. W obszarze niniejszego planu tracą moc:

- Uchwała nr XV/83/2004 Rady Gminy w Radziejowicachz dnia 11 lutego 2004r. uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 95, poz.2334z 2004r.),
- Uchwała Nr XII/309/97 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 23 grudnia 1997r. uchwalenie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1998r. Nr 3, poz. 28),

- Uchwała Nr XXXIX/213/2001 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 15 listopada 2001r. uchwalenie Zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 197, poz. 4674 z 2002r.),

§ 46. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

¹⁾ Ustawa o transporcie kolejowym wraz z rozporządzeniem ministra infrastruktury w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych

Uzasadnienie

Uchwałą Nr IX/67/11 z dnia 25 maja gospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla fragmentu miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie. Przeprowadzono procedurę opracowywania planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r.). Został zgromadzony komplet dokumentów, który pozwala na podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały

ZAŁĄCZNIK 2

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały

Zalacznik3.pdf