

Projekt

z dnia 12 grudnia 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2011 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SZELIGI, GURBA I LUBLINÓW.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr VII/45/11 z dnia 23 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Szeligi, Gurba i Lublinów, Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza 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 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje część miejscowości Szeligi, część miejscowości Gurba i część miejscowości Lublinów, o łącznej powierzchni 123,27 ha, położone w gminie Mszczonów.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1.

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 różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- e) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
- f) strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego;

2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu;

3) 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 wraz z późniejszymi zmianami) 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 jej 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 fragment miejscowości Szeligi, Gurba i Lublinów w gminie Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczonym 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 budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 14) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 16) **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;

- 17) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 18) **zieleni izolacyjnej** - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0 m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 19) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, urządzone jako skwery, zieleńce;
- 20) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 21) **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;
- 22) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

- 1) W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe;
- 2) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;
- 3) Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe;
- 4) Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;
- 5) Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe, oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

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

- 1) **obiekty kongresowe i konferencyjne** - należy przez to rozumieć obiekty w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) **obiekty widowiskowe** - należy przez to rozumieć obiekty, w których odbywać się będą spektakle lub ekspozycje tj. kina, sale koncertowe, sale widowiskowe, galerie, muzea, sale wystawowe, cyrki, kabarety, planetaria wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) **hotele** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. hotele wraz obiektami towarzyszącymi;
- 4) **biura** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem firm lub organizacji, doradztwem, obsługą finansową;
- 5) **tereny sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć niekryte - terenowe i kryte urządzenia sportowe wraz z zielenią i obiektami towarzyszącymi;

- 6) **rozrywka** - należy przez to rozumieć kluby, sale taneczne, dyskoteki, salony gier, kasyna, kręgielnie, sale bilardowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) **tereny zakwaterowania zbiorowego** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 8) **tereny obiektów wystawienniczo – targowych** - należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo- targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) **usługi inne** - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, w których prowadzone są usługi nieuciążliwe, takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, przedszkola, usługi drobnej wytwórczości, a także inne usługi do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

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) tereny obiektów wystawienniczo – targowych,
- h) handel i gastronomia;

2) Usługi grupa II- grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) handel i gastronomia,
- b) rozrywka,
- c) biura,
- d) tereny zakwaterowania zbiorowego,
- e) usługi inne.

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

5-6U	Tereny usług grupy I, usług innych, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym;
1-4U, 7-8U	Tereny usług grupy I, usług innych;
1-3MN/U	Tereny usług grupy II i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
1-4RM	Tereny zabudowy zagrodowej;
1-7R	Tereny rolnicze;
1-9R/Z	Tereny rolnicze – tereny istniejących łąk wzdłuż cieków wodnych;
1-2ZL	Tereny lasów;
1-7WS	Tereny wód powierzchniowych;
1T	Tereny infrastruktury technicznej -telekomunikacja;
1-7KD/Z	Tereny komunikacji -tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej;
1-2KD/L	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej;
1-3KD/D	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
1KDW	Teren komunikacji- teren drogi wewnętrznej;
1-2KK	Tereny kolejowe;
1KK/KD/Z	Wiadukt kolejowy nad ciągiem drogi zbiorczej;

4. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

5. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

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 związanych z rozwojem aktywności gospodarczej w rejonie planowanego terminalu dworcowego w niedużej odległości od węzła komunikacyjnego „Adamowice” na drodze ekspresowej S8. Część obszarów pozostawia się w dotychczasowym rolniczym bądź leśnym użytkowaniu;
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale;
- 3) 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;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla drogi 1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi 5KD/Z, 6KD/Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi 7KD/Z, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi 1KD/L, 2KDL zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla terenów dróg 1KD/D, 2KD/D, 3KD/D, linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem,
 - f) dla terenów drogi 1KDW linie rozgraniczające pokrywają się z granicami działki drogi;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów U, MN/U, RM, R, R/Z, WS, T wyznacza rysunek planu;
- 3) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów KK, KK/KD/Z wyznaczają granice terenu kolejowego i dróg 4KD/Z i 7KD/Z.

§ 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 kolejowych, terenu rowu melioracyjnego i terenu rzeki Korabiewki oraz zostały zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 4) Dla terenów MN/U, RM dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 5) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej skarpy rzeki Korabiewki – wynosi 20,0m;
- 6) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego - wynosi 5,0m;
- 7) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego KK wynosi 20,0m dla terenów R, MN/U, U z wyłączeniem terenu 6U;

- 8) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się dla terenów MN/U, RM, 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, RM w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połączy dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 3) Ustala się dla terenów MN/U, RM kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych;
- 4) Ustala się dla terenów MN/U, RM kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały;
- 6) Dla terenu U nie ustala się rodzaju materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji i dachów.

§ 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 i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przeszłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) Nie ustala się rodzaju materiałów i wysokości ogrodzeń dla terenów U;
- 5) Od strony lasów oraz rzeki Korabiewki 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;
- 6) Ustala się zakaz grodzenia terenu od strony rzeki Korabiewki w odległości min. 10m od górnej krawędzi skarpy doliny;
- 7) Ustala się, lokalizację ogrodzeń od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego - wynosi min. 5,0m.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

Rozdział 4.

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

§ 14. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko 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 odrębnymi¹⁾.

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

4. 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, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

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

§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) Ustala się, że:

- a) wszelkie prace związane z przekształceniem 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) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową drogi z utwardzoną nawierzchnią wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne,
- d) przebudowa urządzeń drenarskich,
- e) zmiany trasy cieków bądź wznoszenie budowli komunikacyjnych

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

- 2) Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 3) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą, w terenach przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) Dopuszcza się likwidację, przebudowę bądź budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5 m 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) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni w terenach inwestycji jako tereny zieleni urządzonej z uwzględnieniem obiektów małej architektury;
- 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 bezpieczeństwa ruchu drogowego;

- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 7) Dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ustala się zachowanie najcenniejszego drzewostanu.

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się:
 - a) Tereny określone w planie symbolem MN/U i RM jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska,
 - b) Siedliska rolnicze na terenach R, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 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) Postępowania 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 (stanowiska archeologiczne nr ew. AZP 62-61/22, 62-61/23). Plan ustala ochronę w/w zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu symbolem i oznaczonych numerami 62-61/22, 62-61/23.

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;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania 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 odrębnych²⁾).

Rozdział 6.

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

§ 22. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

2. Budowle, budynki, nasadzenia drzew, krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi³⁾.

3. Obiekty budowlane, ich wysokość i rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych, lokalizowane w strefie mającej wpływ na pracę LUN (Lotnicze Urządzenie Naziemne) winny spełniać wymagania przepisów odrębnych⁴⁾ w szczególności nie mogą stanowić zagrożenia dla lotów statków powietrznych.

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) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - a) projektowaną drogę zbiorczą, wyznaczoną w planie symbolami; 1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z, 7KD/Z,
 - b) projektowaną drogę zbiorczą, wyznaczoną w planie symbolami; 5KD/Z, 6KD/Z,
 - c) projektowaną drogę lokalną 1KD/L,
 - d) istniejącą drogę lokalną przylegającą do granic terenu opracowania, której poszerzenie wyznaczono w planie symbolem 2KD/L,
 - e) poprzez układ dróg dojazdowych istniejących i projektowanych,
 - f) drogę wewnętrzną 1KDW;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §43 - §49 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m,
 - b) w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki na terenach MN/U, RM min. 6.0 m;
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogami krajowymi nr 8 i nr 50 poprzez projektowaną w granicach planu drogę zbiorczą 1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z, 7KD/Z.

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 terenu 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 i zabudowy zagrodowej – 2 miejsca postojowe;
- 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 parkingowe mogą być wybudowane jako parkingi jedno- lub wielopoziomowe.

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 zgodnie rozporządzenia j/w.

§ 25. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych 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 terenów MN/U, RM do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 5) Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy 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 istniejącego GPZ oraz planowanego nowego GPZ zlokalizowanego w południowo - zachodniej części gminy Mszczonów w sąsiedztwie CMK poprzez istniejące i projektowane sieci WN, 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;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
- 5) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obszarze 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 wntrowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych z dostępem do drogi, dopuszcza się lokalizację stacji słupowych w drodze.

§ 27. Ustala się 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.

§ 28. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną 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;
- 4) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 29. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym na terenach U 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 budowlanej musi uwzględniać zapewnienie terenu 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 terenami komunikacji, w obszarze zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 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, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem 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 MN/U, U w wysokości 0,5%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 34.

Oznaczenie terenu		5-6U
Powierzchnia		24.40 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny usług grupy I, usług innych, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym; - budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych i wód
	Przeznaczenie uzupełniające	

		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, obiekty małej architektury, zbiorniki wodne naturalne i sztuczne.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację komunikacji kolejowej i 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. W granicy terenu 5U występuje zabytek archeologiczny 62-61/23, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem 62-61/23 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy 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 - 40.0m,
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	- 5000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 30,0m,
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90° ± 20° ,
4)	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	- 5000m ² ,ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
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.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1-4U,7-8U
Powierzchnia		8.95 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny usług grupy I, usług innych; - 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, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację usług obsługi komunikacyjnej takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy

		zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy 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 - 40.0m,
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	- 5000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 30,0m,
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90° ± 20° ,
4)	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	- 5000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
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.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN/U –3MN/U
Powierzchnia		9.50 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny usług grupy II i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - budynki techniczne, gospodarcze, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, 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. Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy. Dopuszcza się zabudowę działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłączenie zabudową mieszkaniową. 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, - budynków gospodarczych i garażowych.
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 - 15,0m,
d)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° , - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażowych oraz usługowych,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12, - od strony terenu kolejowego dopuszcza się ogrodzenia pełne;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25,0m,
c)	Kąt położenia działek w położeniu do pasa drogowego	- 90° ± 20° ,
4)	Minimalna powierzchnia działki budowlanej	- 1500m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych,
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.

§ 37.

Oznaczenie terenu		IRM - 4RM
Powierzchnia		3.04 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy zagrodowej - budynki gospodarcze, inwentarskie i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi agroturystyczne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Ustala się możliwość zachowania i modernizacji istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 25%, - maksymalna intensywność zabudowy - max. 0,5, - minimalna intensywność zabudowy – min. 0,1,

		- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 65% pow. działki
c)	Wysokość budynków	- maksymalna wysokość - 10.0 m,
d)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° ,
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 12
3)	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 .

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R – 7R
Powierzchnia		37.66 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
	Przeznaczenie uzupełniające	- 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	Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość budowy siedlisk rolniczych zgodnie z § 37 z wyłączeniem terenu 2R i 7R.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1R/Z – 9R/Z
Powierzchnia		4.70 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – tereny istniejących łąk wzdłuż cieków wodnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się zakaz lokalizowania budynków. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń terenowych służących rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenie spacerowych ciągów pieszych.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1ZL – 2ZL
Powierzchnia		0.48 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach i zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 41.

Oznaczenie terenu	1WS – 7WS
--------------------------	------------------

Powierzchnia		0.72 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych – tereny rzeki Korabiewki, teren istniejącego zbiornika wodnego (stawu) i rowów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rzeki wynosi 20.0 m, zgodnie z rysunkiem planu. Odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od górnej krawędzi skarpy rowu dla terenów U wynosi 5.0 m. Nakazuje się ochronę wód oraz skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1T
Powierzchnia		0.16 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej- telekomunikacja. (istniejąca stacja telefonii komórkowej)
	Przeznaczenie uzupełniające	urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu- lokalizacja masztów, obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KD/Z – 4KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji -tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	Szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu dla terenów dróg oznaczonych symbolem 1KD/Z, 2KD/Z, 3KD/Z, 4KD/Z,
2)	- teren drogi obejmuje realizację elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia związane z drogą, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i rysunkiem planu. - W granicy terenu 4KD/Z występuje zabytek archeologiczny 62-61/22, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem 62-61/22 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21	

§ 44.

Oznaczenie terenu		5KD/Z – 6KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji -tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	Szerokość zgodnie z rysunkiem planu dla terenu drogi oznaczonej symbolem 5KD/Z, 6KD/Z- 30.0 m, rondo średnica 50.0m
2)	- teren drogi obejmuje realizację elementów drogi tj. jezdnia, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia związane z drogą, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych	

	i rysunkiem planu.
--	--------------------

§ 45.

Oznaczenie terenu		7KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji -teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy zbiorczej. W granicach planu część drogi.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	Szerokość zgodnie z rysunkiem planu. Teren obejmuje część drogi zbiorczej znajdującej się w granicach planu.
2)	- teren całej drogi obejmuje realizację elementów drogi tj. jezdni, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia związane z drogą, - 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 i rysunkiem planu. - w granicy terenu występuje zabytek archeologiczny 62-61/22, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczono numerem 62-61/22 zagospodarowanie terenu zgodnie z § 21	

§ 46.

Oznaczenie terenu		1KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren drogi publicznej, kategorii gminnej , klasy lokalnej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	a) 1KD/L- całkowita szerokość 30.00m, zgodnie z rysunkiem planu,
2) ☐	- teren obejmuje realizację elementów drogi tj. jezdni, 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 ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i rysunkiem planu.	

§ 47.

Oznaczenie terenu		2KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren drogi publicznej, kategorii gminnej , klasy lokalnej.W granicach planu część drogi – poszerzenie
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	b) 2KD/L- całkowita szerokość 30.00m, w granicach planu część drogi zgodnie z rysunkiem planu,
2) ☐	- teren całej drogi obejmuje realizację elementów drogi tj. jezdni, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia związane z drogą, - 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 i rysunkiem planu.	

§ 48.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 3KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	a) 3KD/D – szerokość drogi wg stanu istniejącego b) 1KD/D-2KD/D – szerokość części dróg stanowiąca poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu (całkowita szerokość dróg 10.0m.)
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj. jezdnie, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia związane z drogą, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i rysunkiem planu.	

§ 49.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	zgodnie z rysunkiem planu
2) ☐	- teren obejmuje realizację elementów drogi tj. jezdnie, pobocze i odwodnienie oraz urządzenia związane z drogą, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m określone na rysunku planu.	

§ 50.

Oznaczenie terenu		1KK, 2KK
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny kolejowe - drogi szynowe i obiekty inżynierskie- rampy, perony, place przeładunkowe - skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi - urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren KK lokalizację obiektów budowlanych służących obsłudze ruchu pasażerskiego. Usługi związane z obsługą pasażerską- stacja kolejowa. Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren lokalizację ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z koleją. Dopuszcza się lokalizację usług innych, składów i magazynów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne.

§ 51.

Oznaczenie terenu		1KK/KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Wiadukt kolejowy nad ciągiem drogi zbiorczej - drogi szynowe i obiekty inżynierskie - skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość terenu w liniach rozgraniczających	zgodnie z rysunkiem planu
2)	Dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 52. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Uzasadnienie

Uchwałą Nr VII/45/11 z dnia 23 marca 2011r. Rada Miejska w Mszczonowie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla fragmentu miejscowości Szeligi, Gurba i Lublinów. 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 Szeligi, Gurba i Lublinów.

¹⁾ Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

²⁾ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

³⁾ 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

⁴⁾ Ustawa Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi dotyczącymi LUN(Lotnicze Urządzenia Naziemne).

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały

Zalacznik3.pdf