

**UCHWAŁA NR XVI/125/11  
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 19 grudnia 2011 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI POWĄŻKI**

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr VII/46/11 z dnia 23 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Powążki, 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 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) uchwala, co następuje:

**§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Powążki na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.**

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Powążki o łącznej powierzchni 96,30 ha, położony 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 uchwałą;
- 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,
    - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
    - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
  - b) oznaczenia graficzne będące oznaczeniami informacyjnymi,
  - 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 wraz z późniejszymi zmianami) 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) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Powązki 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 i oznaczoną 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 budynku – 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) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy – nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej / terenu 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 poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 19) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć 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;

- 20) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery, zieleńce;
- 21) obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie 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 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 ujętych w § 5 pkt 1, 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) wielkopowierzchniowe obiekty handlowe – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 5000 m<sup>2</sup> wraz z obiektami towarzyszącymi, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu, z możliwością budowy stacji paliw;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) hotele - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. hotele wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 5) biura - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem firm lub organizacji, doradztwem, obsługą finansową;
- 6) tereny sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć niekryte - terenowe i kryte urządzenia sportowe wraz z zielenią i obiektami towarzyszącymi;
- 7) 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;

- 8) tereny zakwaterowania zbiorowego - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne wraz obiektami towarzyszącymi;
- 9) 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;
- 10) 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 następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu, zwaną dalej usługami grupy I, grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) rozrywka,
- b) biura,
- c) obiekty widowiskowe,
- d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- e) tereny sportowe i rekreacyjne,
- f) hotele,
- g) tereny obiektów wystawienniczo – targowych,
- h) handel i gastronomia.

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|               |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>WOH</b>    | Tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usług grupy I, usług innych, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym |
| <b>U</b>      | Tereny usług grupy I, usług innych, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym                                             |
| <b>ZL</b>     | Tereny lasów                                                                                                                                                                                       |
| <b>R</b>      | Tereny rolnicze                                                                                                                                                                                    |
| <b>KDZ</b>    | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy zbiorczej                                                                                                                   |
| <b>KDL</b>    | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy lokalnej                                                                                                                    |
| <b>KDD</b>    | Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej                                                                                                                  |
| <b>KK</b>     | Tereny kolejowe                                                                                                                                                                                    |
| <b>KK/KDZ</b> | Wiadukt nad linią kolejową w ciągu drogi zbiorczej                                                                                                                                                 |
| <b>KK/KDL</b> | Istniejący wiadukt nad linią kolejową w ciągu drogi lokalnej                                                                                                                                       |

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 aktywności gospodarczej. Część obszaru objęta niniejszym planem, położona w południowej części gminy, przeznaczona jest przede wszystkim pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe i usługi. Pozostałe tereny pozostawia się w dotychczasowym rolniczym wykorzystaniu;
- 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. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
  - a) dla terenu projektowanej drogi zbiorczej 1KDZ szerokość pasa drogi wyznacza się na 30,0 m z rondem o średnicy 80,0 m, dla terenu drogi zbiorczej 2KDZ szerokość pasa drogi wyznacza rysunek planu,
  - b) dla terenu projektowanej drogi 2KDL szerokość pasa drogowego wyznacza się na 15,0 m,
  - c) dla istniejącej drogi lokalnej 1KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg istniejących granic drogi,
  - d) dla terenów dróg 1KDD i 4KDD wyznacza się osiowe poszerzenie do 10,0 m w liniach rozgraniczających, dla istniejących dróg dojazdowych 2KDD i 3KDD linie rozgraniczające zostały wyznaczone wg istniejących granic dróg,
  - e) linie rozgraniczające dróg zostały wyznaczone i zwymiarowane na rysunku i w § 37-39 niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów WOH, U, R, KK, KK/KDZ i KK/KDL 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 i terenów kolejowych i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 4) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, nadwieszów, 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) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów PKP wynosi 10,0m;
- 7) 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) Nie ustala się wymagań w zakresie kolorystyki elewacji i dachów dla terenów WOH i U oraz nie ustala się rodzaju materiałów budowlanych z których mogą być wykonane;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 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) Nie ustala się wysokości ogrodzeń ani materiałów, z jakich będą wykonane;
- 4) Od strony lasów ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami

w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;

- 5) Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.

### **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 oraz 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. Dopuszcza się dla terenów WOH i U realizację przedsięwzięć 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.

2. Na obszarze całego planu dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie:

- a) infrastruktury technicznej i dróg,
- b) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

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

4. 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 wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;
- 3) Dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno-komunikacyjnego;
- 4) Dopuszcza się zastąpienie istniejących rowów w terenach przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne kanalizacją 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 5.0 m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy i 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 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 w terenach inwestycyjnych, w szczególności na terenach WOH i U, jako tereny zieleni urządzonej z zielenią / roślinami 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, z zachowaniem warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) Ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, które należy lokalizować na granicy wyznaczonej liniami rozgraniczającymi terenów WOH i U z terenami R w przypadku występowania w pobliżu istniejących siedlisk rolniczych;
- 6) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II;
- 7) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

#### **§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem:**

W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się siedliska rolnicze na terenach R, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

#### **§ 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.**

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

**§ 21. 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. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Budowle, budynki, nasadzenia drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi<sup>1)</sup>.

4. Obiekty budowlane, ich wysokość i rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych, lokalizowane w strefie mającej wpływ na pracę LUN (Lotnicze Urządzenie Naziemne) winny spełniać wymagania przepisów odrębnych<sup>2)</sup> w szczególności nie mogą stanowić zagrożenia dla lotów statków powietrznych.

### **Rozdział 6.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 22. 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:
  - projektowaną drogę zbiorczą 1KDZ i 2KDZ,
  - poprzez projektowaną drogę lokalną 2KDL,
  - poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych istniejących;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 37, 38, 39 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
  - 10.0 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 o wym. Zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **2. Określenie 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 w granicach planu drogę zbiorczą 1KDZ i 2KDZ.

## **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 zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
  - b) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla gastronomii i rozrywki – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów widowiskowych – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych,
  - e) dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych – 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla usług innych – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 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 wielopoziomowe w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody 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 przepisami rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### **§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu, wód podziemnych, rowów melioracyjnych oraz zbiorników wodnych;

- 2) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 3) Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bez konieczności zmiany planu;
- 4) Dopuszcza się z terenów siedlisk w obrębie terenów R, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 5) Wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym 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.

#### **§ 25. 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 WOH i U bez wskazania ich na rysunku planu;
- 6) Ustala się dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wewnątrzowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych z dostępem do drogi, dopuszcza się lokalizację stacji słupowych w drodze.

#### **§ 26. 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.

#### **§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej. Sieć gazowa wysokiego ciśnienia znajduje się w niedalekim sąsiedztwie obszaru objętego niniejszym planem;
- 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.

**§ 28. Ustala się zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł, w tym na terenach WOH z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych, w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

#### **§ 29. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

### § 30. 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 8.

### § 31. 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 9.

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

- dla terenów o symbolach WOH, U 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.

### § 33.

| Oznaczenie terenu |                                                                                               | 1WOH                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Powierzchnia      |                                                                                               | 19.71 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe<br>Przeznaczenie uzupełniające                                       | Tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usług grupy I, usług innych, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym.<br><br>- budynki techniczne, gospodarcze,<br>- obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków i wód opadowych i roztopowych,<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów,<br>- 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 (dla nowej zabudowy |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)    |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| a) | Linie zabudowy nieprzekraczalne                                | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej,                                                                                                                                                            |
| b) | Parametry zabudowy działki                                     | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 70%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej co najmniej 15% pow. działki,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0,0, |
| c) | Wysokość budynków                                              | - maksymalna wysokość - 40,0m,                                                                                                                                                                                                                                      |
| d) | Kształt dachów                                                 | - dachy o dowolnych kształtach dostosowanych do formy budynków,                                                                                                                                                                                                     |
| e) | Ogrodzenia                                                     | - zgodnie z § 12                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek               | - 5000m <sup>2</sup> ,<br>- 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) | Minimalna powierzchnia działki budowlanej                      | - 5000 m <sup>2</sup> ,                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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 § 22 ust 3.                                                                                                                                                                         |

### § 34.

|                          |                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                                                                                                                           | <b>1-5U</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                                                                                                                                           | <b>5.96 ha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.                       | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1)                       | Przeznaczenie podstawowe<br>Przeznaczenie uzupełniające                                                                                                   | Tereny usług grupy I, usług innych, tereny logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym.<br>- budynki techniczne, gospodarcze,<br>- obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków i wód opadowych i roztopowych,<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów,<br>- 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                                                                                                                            | 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.<br>Ustala się formę zabudowy jako zabudowy wolnostojącej lub w formie zespołów budynków.<br>Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi.                                                                                                                              |
| 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                                                                                                                                | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|    |                                                                |                                                                                                                                                                                                           |
|----|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                | budowlanej - max. 45%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej co najmniej 30% pow. działki,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0,0, |
| c) | Wysokość budynków                                              | - maksymalna wysokość - 40.0m,                                                                                                                                                                            |
| d) | Kształt dachów                                                 | - dachy o dowolnych kształtach dostosowanych do formy budynków,                                                                                                                                           |
| e) | Ogrodzenia                                                     | - zgodnie z § 12,<br>- od strony terenu kolejowego dopuszcza się ogrodzenia pełne;                                                                                                                        |
| 3) | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości |                                                                                                                                                                                                           |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek               | - 5000m <sup>2</sup> ,<br>- 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 <sup>2</sup> ,                                                                                                                                                                                    |
| 5) | Obsługa komunikacyjna, parkingi                                |                                                                                                                                                                                                           |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu                                   | obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenów,                                                                                                               |
| b) | Parkingi                                                       | ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.                                                                                                               |

## § 35.

| Oznaczenie terenu |                                                                                                                                                           | 1R – 7R                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Powierzchnia      |                                                                                                                                                           | 46,43 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe<br>Przeznaczenie uzupełniające                                                                                                   | Tereny rolnicze<br><br>- budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie i garażowe,<br>- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- zieleń urządzone, obiekty małej architektury                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.                | Zasady zagospodarowania                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                                                                                                                            | Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji i rozbudowy i budowy budynków na zasadach określonych w niniejszej uchwale.<br>Budowę nowych siedlisk dopuszcza się wyłącznie w gospodarstwach o pow. powyżej 1 ha.<br>Dla terenów 1R, 2R, 5R, 6R i 7R plan dopuszcza realizację nowej zabudowy jedynie w istniejących siedliskach rolniczych.<br>Na terenach częściowo zadrzewionych nową zabudowę należy lokalizować w sposób zapewniający utrzymanie istniejącego wartościowego drzewostanu.<br>Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.<br>Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska). |
| 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,<br>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|    |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| b) | Parametry zabudowy działki | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 5,0%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce - co najmniej 90% pow. działki,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,05,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0,0,                                                                      |
| c) | Wysokość budynków          | - mieszkalnych<br>max. wysokość 12.0 m,<br>- gospodarczych, inwentarskich i garaży<br>max. wysokość 10.0 m,                                                                                                                                                                                                            |
| d) | Kształt dachów             | - dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,<br>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach inwentarskich, gospodarczych i garażowych,<br>- w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku dachu, |
| e) | Ogrodzenia                 | - zgodnie z § 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4) | Powierzchnia działki       | Zgodnie z przepisami odrębnymi                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5) | Obsługa komunikacyjna      | Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu.                                                                                                                                                                                                                      |

### § 36.

|                          |                                |                                                                                                                                  |
|--------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                | <b>1ZL – 3ZL</b>                                                                                                                 |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                | <b>4,65 ha</b>                                                                                                                   |
| 1.                       | Przeznaczenie terenu           |                                                                                                                                  |
| 1)                       | Przeznaczenie podstawowe       | Tereny lasów.<br>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. |

### § 37.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>1KDZ – 2KDZ</b>                                                                                           |
| 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 drogi 1KDZ - 30,0 m, z rondem o średnicy 80,0 m, szerokość drogi 2KDZ – zgodnie z rysunkiem planu. |
| 2)                       | - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia z nią związane,<br>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>- ustala się stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. |                                                                                                              |

### § 38.

|                          |                                                       |                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                       | <b>1KDL, 2KDL</b>                                                               |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Szerokość projektowanej drogi 2KDL 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość drogi 1KDL wg stanu istniejącego. |
| 2) <input type="checkbox"/> | tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia z nią związane, <input type="checkbox"/><br>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>- ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych. |                                                                                                                   |

### § 39.

| Oznaczenie terenu           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1-4KDD                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Szerokość dróg 1KDD i 4KDD - 10.00m, poszerzenie drogi osiowe; szerokość drogi 2KDD zmienna, wg stanu istniejącego zgodnie z rysunkiem planu; szerokość drogi 3KDD zgodnie ze stanem istniejącym 18.0 m wg rysunku planu |
| 2) <input type="checkbox"/> | - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane,<br>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,<br>- ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ściegia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m określone na rysunku planu. |                                                                                                                                                                                                                          |

### § 40.

| Oznaczenie terenu |                                | 1-3KK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Powierzchnia      |                                | 14,20 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.                | Przeznaczenie terenu           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe       | Tereny kolejowe<br>- drogi szynowe i obiekty inżynierskie,<br>- rampy, perony, place przeładunkowe,<br>- 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.<br>Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających teren lokalizację ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z koleją.<br>Dopuszcza się lokalizację usług na działce nr ewid. 170/1 i 170/2. |
| 2.                | Zasady zagospodarowania        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania | Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne.                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### § 41.

| Oznaczenie terenu           |                                                                                                                                                        | 1KK/KDZ                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1.                          | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                   |                                                    |
| 1)                          | Przeznaczenie podstawowe                                                                                                                               | Wiadukt nad linią kolejową w ciągu drogi zbiorczej |
| 2.                          | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania                                                                                                  |                                                    |
| 1)                          | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających                                                                                                 | Szerokość 30.0 m - zgodnie z rysunkiem planu.      |
| 2) <input type="checkbox"/> | - tereny obejmują realizację wszystkich elementów budowli tj. jezdni, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane, |                                                    |

|  |                                                                                                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## § 42.

| Oznaczenie terenu |                                                                                                                                                                                                                                                                       | 1KK/KDL                                                      |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                              |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                                                                                                                                                                                                                                              | Istniejący wiadukt nad linią kolejową w ciągu drogi lokalnej |
| 2.                | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |
| 1)                | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających                                                                                                                                                                                                                | Szerokość - zgodnie ze stanem faktycznym.                    |
| 2)                | - tereny obejmują realizację wszystkich elementów budowli tj. jezdnia, chodnik, pobocze, ścieżka rowerowa i odwodnienie oraz urządzenia z nią związane,<br>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. |                                                              |

## DZIAŁ III.

### Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 43. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mszczonowie

**Łukasz Koperski**

---

<sup>1)</sup> 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

<sup>2)</sup> Ustawa Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi dotyczącymi LUN( Lotnicze Urządzenia Nziemne)

**Załączniki binarne**

---

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XVI/125/11 z dnia 19 grudnia 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XVI/125/11 z dnia 19 grudnia 2011 r.

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XVI/125/11 z dnia 19 grudnia 2011 r.

Zalacznik3.pdf