UCHWAŁA NR XXX/231/13
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 25 stycznia 2013 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI TŁUMY.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn zm), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz Uchwały Nr VI/24/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Tłumy, stwierdzając że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku) oraz zmiany Studium (Uchwała nr XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Tłumy, położony we wschodniej części gminy Mszczonów, przy granicy z gminą Żabia Wola oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 50 i bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 876 (ul. Mszczonowska). Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 25.80 ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. **Plan obejmuje:**

1) tekst planu stanowiony niniejszą uchwałą;

2) rysunek planu w skali 1:1000 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:

- granica obszaru objętego planem,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych dla terenu 2MU od drogi wojewódzkiej 1KDZ,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

b) oznaczenia graficzne mające charakter informacji uzupełniających lub propozycji, nie stanowiące ustaleń planu,

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

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

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

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

2. W planie nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:1000, 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 innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

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

7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi 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) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

14) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;

15) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;

16) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;

17) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;

18) **maksymalnej powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej określona w %;

19) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;

20) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla działek do niej przylegających;

21) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi.

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.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia dotyczące układu planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

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

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenu

§ 8. 1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej.

2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
ZL – tereny lasów
KD – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej
KDZ – teren części drogi publicznej kategorii wojewódzkiej klasy zbiorczej
KDx – tereny ciągu pieszo - jezdnego

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) we wschodniej części planu, wzdłuż drogi wojewódzkiej i wzdłuż drogi 1KD dopuszcza się funkcje mieszkaniowo-usługowe terenów,

c) plan ustala ochronę istniejących terenów lasów,

d) ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o istniejącą drogę gminną nr 470155W oznaczoną na rysunku planu symbolami 8KD, 9KD (ul. Poprzeczna i ul. Wiejska) oraz drogę wojewódzką nr 876 (ul. Mszczonowska) połączoną bezpośrednio z drogą krajową nr 50;

2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. 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 drogi 8KD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających,

b) dla terenu drogi 9KD od południowego-wschodu jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających (w granicach planu 5.0m), od północnego-zachodu linia rozgraniczająca pokrywa się z granicą planu zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu drogi 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 7KD, 10KD oraz terenów ciągów pieszo – jezdnych 1KDx, 2KDx wg rysunku planu,

d) dla terenu drogi 1KD jako osiowe poszerzenie działki nr ewid. 6/5 do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających,

e) dla terenu drogi 6KD od północy jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających (w granicach planu 5.0m), od południa linia rozgraniczająca pokrywa się z granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla terenu drogi 1KDZ linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej w kierunku wschodnim zgodnie z rysunkiem planu do szerokości 20.0m (szerokość drogi w liniach rozgraniczających w granicach planu wynosi 6.0m);

2) Linie rozgraniczające tereny lasów pokrywają się z granicami użytków leśnych;

3) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

§ 11. 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) Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone od strony dróg 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, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;

5) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działki należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;

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

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Ustala się lokalizowanie na terenach MN budynków mieszkalnych wolnostojących; Uzupełniająco dopuszcza się budynki garażowe oraz gospodarcze w zwartej zabudowie przy budynkach mieszkalnych;

2) Dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 10MN wskazuje się lokalizowanie garaży w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi;

3) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku w przypadku dachów stromych powinien być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;

4) Ustala się kolorystykę dachów budynków w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni i czerni;

5) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji.

§ 13. Zasady sytuowania ogrodzeń:

1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;

2) Ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;

3) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń;

4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;

5) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z ustaleniami planu, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji do czasu realizacji planu z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy.

§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;

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

Rozdział 4.
Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

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

1) infrastruktury technicznej i dróg;

2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 17. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

1) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.

§ 18. W zakresie ochrony powietrza:

1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do

którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;

2) Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

3) Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu;

§ 19. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1) Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu;

2) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie istniejących lasów, zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny;

3) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu, w tym obowiązek zachowania i ochrony zadrzewień wzdłuż drogi wojewódzkiej;

4) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych. W terenach usługowo-mieszkaniowych zieleń należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach;

5) Ustala się nakaz wprowadzania nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk, w przypadku konieczności usunięcia pojedynczych drzew lub krzewów z zadrzewień śródpolnych, przydrożnych lub nadwodnych, stosowania nasadzeń zieleni gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk;

6) W terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;

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

8) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) Tereny zabudowy MN, MU w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować:

   a) MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,

   b) MU jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami ustawy Prawo Ochrony Środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami:

Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;

2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

2. Nie wprowadza się ustaleń ochrony zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 6.
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.

§ 23. 1. Teren położony jest w całości Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia w/w. obszaru chronionego krajobrazu. Północna i wschodnia granica obszaru planu stanowi jednocześnie granicę administracyjną gminy Mszczonów oraz granicę Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwanie się mas ziemnych.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 24. 1. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach ZL.

2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 25. 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) plan wyznacza następujące drogi publiczne oznaczone symbolami:

   a) 9KD – klasy dojazdowej - istniejąca droga gminna nr 470155W (ul. Wiejska),

   b) 8KD – klasy dojazdowej - istniejąca droga gminna nr 470155W (ul. Poprzeczna),

   c) 7KD – klasy dojazdowej - istniejąca droga gminna (ul. Słoneczna),

   d) 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 10KD – klasy dojazdowej – projektowane drogi publiczne,

   e) 1KDZ – klasy zbiorczej – część istniejącej drogi wojewódzkiej nr 876 (ul. Mszczonowska), przeznaczona pod poszerzenie ww. drogi;

3) szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 32, 33, 34 niniejszej uchwały;

4) przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu);

5) przy skrzyżowaniu drogi dojazdowej z drogą zbiorczą należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o minimalnych wymiarach 10.0 m x 10.0 m (zgodnie z rysunkiem planu);

6) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości:

   a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynosi 6 m dla dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służą obsłudze komunikacyjnej maksymalnie 6 działek budowlanych,

   b) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8 m dla dróg wewnętrznych, które stanowią połączenie dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służą obsłudze komunikacyjnej maksymalnie 8 działek budowlanych,

c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 10 m dla dróg wewnętrznych, które stanowią połączenie dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służą obsłudze komunikacyjnej ponad 8 działek budowlanych,

d) ustala się obowiązek wydzielenia placów manewrowych o wymiarach nie mniejszych niż 12.5 m x 12.5 m na terenie dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg publicznych lub wewnętrznych,

e) w przypadku gdy program wyposażenia zabudowy w sieci infrastruktury technicznej nie mieści się w granicach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. **Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

1) ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest od wschodu poprzez drogę wojewódzką nr 876 z drogą krajową nr 50 Sochaczew – Grójec, a przez ww. drogi skomunikowany jest z miastem Mszczonów oraz gminą Żabia Wola.

§ 26. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. **Zasady zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,

2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg,

3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

2. **Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:**

1) Wieloletni Plan Inwestycyjny do roku 2015 nie przewiduje budowy kanalizacji sanitarnej. Ustala się zagospodarowanie ścieków w dwóch kierunkach: budowę przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z warunkami technicznymi lub odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;

2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych na działkach o pow. min. 2500 m^2 przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granicy działki określonych w przepisach odrębnych;

4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

3. **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną;

2) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;

3) dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem bez konieczności jego zmiany;

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

5) ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wnętrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych.

4. **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.

5. **Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
2) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
3) ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

6. Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii).

7. **Zasady usuwania odpadów:**

1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
3) na terenie każdej działki należy przewidzieć miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji.

8. **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.

§ 27. 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.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 28.

Oznaczenie terenu		**1MN – 8MN, 10MN – 12MN**
Powierzchnia		**12.95 ha**
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) - budynki gospodarcze o max pow. 60m^2 i garażowe na samochody osobowe o max pow. 40m^2 - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
b)	przeznaczenie dopuszczalne	W terenie o symbolu 1MN, 2MN, 6MN, 8MN w bezpośrednim sąsiedztwie terenu drogi 8KD dopuszcza się usługi towarzyszące w kubaturze obiektu podstawowego zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 13. Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi

		handlu do 40 m2 powierzchni sprzedaży.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zgodnie z § 12. Dla prawidłowego zagospodarowania działek wskazuje się łączne zagospodarowanie działek o nr ewid. 7/4 i 7/16.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0 m od linii rozgraniczających tereny dróg 8KD i 9KD (zgodnie z rysunkiem planu) - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg (zgodnie z rysunkiem planu) - dla terenu 2MN wyznacza się tylnią linię zabudowy (od strony zaplecza działki), w odległości 40.0 m od linii rozgraniczających dróg 1KD i 2KD (zgodnie z rysunkiem planu) - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszów, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do poza linię zabudowy
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - do 20% powierzchni działki budowlanej - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – nie mniej niż 70% - max. intensywność zabudowy – 0.3
c)	wysokość budynków	─ mieszkaniowych jednorodzinnych: maksymalna wysokość - 8.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku ─ gospodarczych i garaży: maksymalna wysokość - 6.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru – 0.30m w stosunku do poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku
d)	kształt dachów	─ dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º ─ dopuszcza się dachy mansardowe ─ dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	1500 m^2
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych	25 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 20.0 m) na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego	90º ± 20º
d)	Zasady określone w § 28 pkt. 3 ppkt. a), b), c) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych

§ 29.

Oznaczenie terenu		**9MN**
Powierzchnia		**1.18 ha**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej) - budynki garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	W wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację usług gastronomicznych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ze względu na zadrzewienie terenu oznaczonego symbolem 9MN wyznacza się dla niego odmienne warunki zabudowy i zagospodarowania, wskazuje się zachowanie leśnego charakteru działek.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,strefy zabudowy	- 30.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu) - 8.0 m od linii rozgraniczających drogę 8KD (zgodnie z rysunkiem planu) - 6.0 m od linii rozgraniczających drogę 7KD (zgodnie z rysunkiem planu) - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszów, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza linię zabudowy - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: - do 10% powierzchni działki budowlanej dla terenu 9MN - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: - nie mniej niż 80% pow. działki budowlanej dla terenu 9MN - max. intensywność zabudowy - 0.2
c)	wysokość budynków	- budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalna wysokość - 8.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych - garaży: maksymalna wysokość - 6.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º - w przypadku lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego dopuszcza się lokalizację stropodachów - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach garażowych
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	2500 m^2
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych	30 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 25.0 m) na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego	90º ± 20º
d)	Zasady określone w § 29 pkt. 3 ppkt. a), b), c) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem

b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 30.

Oznaczenie terenu		**1MU, 2MU**
Powierzchnia		**2.60 ha**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych Usługi zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 14. Maksymalna powierzchnia usług – 150 m^2. - budynki gospodarcze o max pow. 60m^2 i garażowe na samochody osobowe o max pow. 30m^2 - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	─ zgodnie z § 12. ─ zachowanie, rozbudowa i budowa budynków ─ na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny ─ budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,strefy zabudowy	- 10.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu) - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych , - dla terenu 2MU wyznacza się linię zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 30.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 8.0 m od linii rozgraniczających drogę 8KD (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, (zgodnie z rysunkiem planu), - dla terenu 1MU wyznacza się tylnią linię zabudowy (od strony zaplecza działki), w odległości 40.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 1KD (zgodnie z rysunkiem planu), - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszów, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza linię zabudowy, - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - do 30% - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 60% - max. intensywność zabudowy – 0.35
c)	wysokość budynków	- mieszkaniowych jednorodzinnych: maksymalna wysokość - 8.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, w przypadku podpiwniczenia 1.20m, - gospodarczych i garaży: maksymalna wysokość - 6.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, - budynków usługowych: maksymalna wysokość - 8.0 m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do

		poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30º do 45º - w przypadku lokalizacji budynków usługowych dopuszcza się lokalizację stropodachów - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	1500 m^2
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych	25 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 20.0 m) na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego	90º ±20º
d)	Zasady określone w § 30 pkt. 3 ppkt. a), b), c) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 31.

Oznaczenie terenu		**1ZL – 2ZL**
Powierzchnia		0.38 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	a) Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach i zgodnie z planem urządzenia lasu. b) Zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.	

§ 32.

Oznaczenie terenu		**1KD – 10KD**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD,8KD, 10KD, zgodnie z rysunkiem planu, - 5.0m dla drogi 6KD w liniach rozgraniczających w granicach planu, szerokość całej drogi – 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu. - szerokość zmienna dla drogi 7KD w liniach rozgraniczających w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu, szerokość całej drogi – 10.0m - 5.0m dla drogi 9KD w liniach rozgraniczających w granicach planu, szerokość całej drogi – 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu. - szerokość zmienna dla drogi 5KD w liniach rozgraniczających w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu, szerokość całej drogi – 10.0m.
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych,	

	- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 33.

Oznaczenie terenu		**1KDZ**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren części drogi publicznej kategorii wojewódzkiej klasy zbiorczej. – część istniejącej drogi wojewódzkiej (ul. Mszczonowska), przeznaczona pod poszerzenie ww. drogi
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	- 6.0m w liniach rozgraniczających w granicach planu, szerokość całej drogi – 20.0m, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.	

§ 34.

Oznaczenie terenu		**1KDx, 2KDx**
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny ciągu pieszo - jezdnego
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 3.0m dla terenów ciągu pieszo – jezdnego 1KDx i 2KDx w granicach planu; planowana szerokość całego ciągu pieszo – jezdnego łącznie z terenem poza obszarem planu – 6.0m, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.	

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 35. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości:

- dla terenów MN, MU w wysokości 20%.

- dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

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

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

§ 37. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

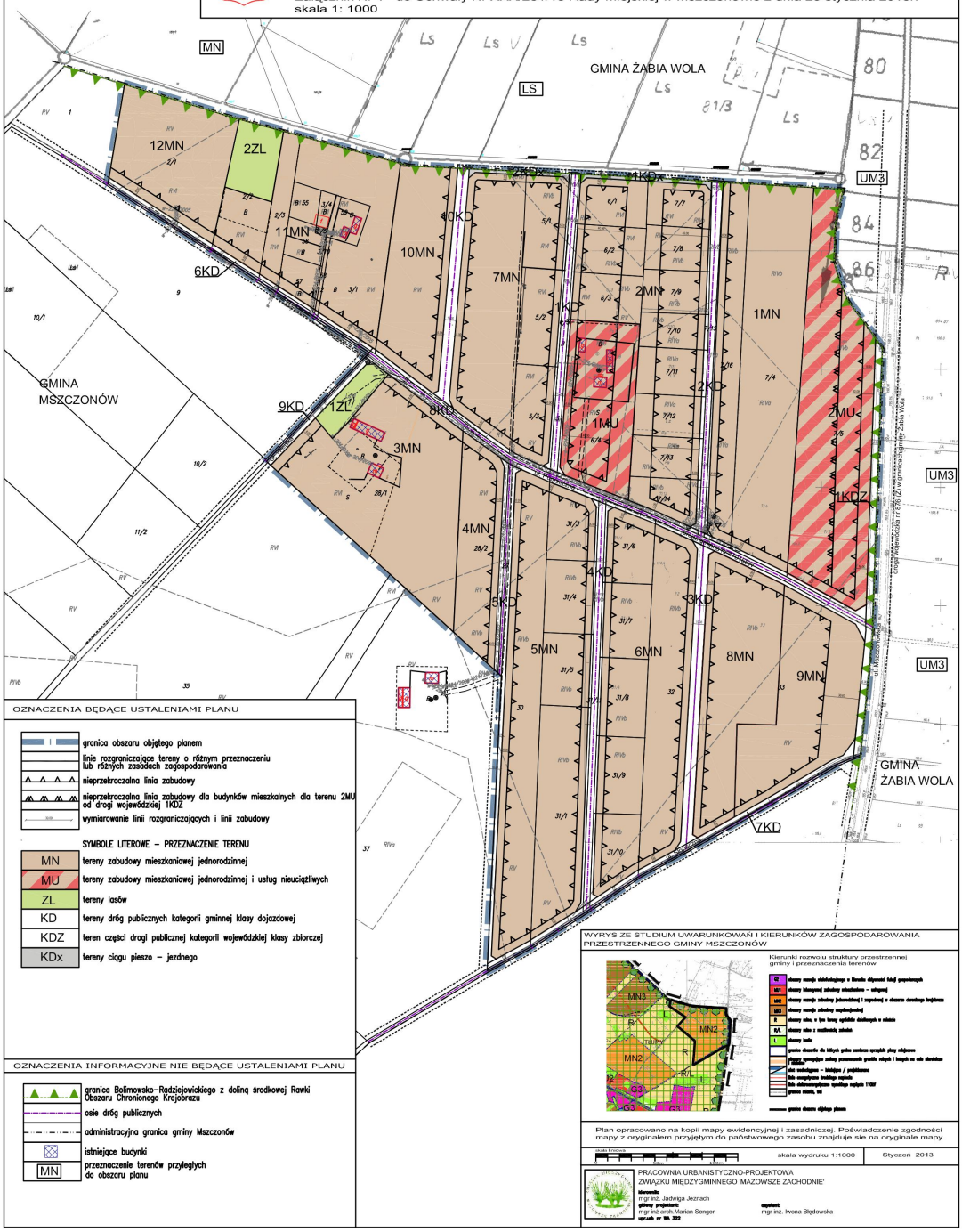
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI TŁUMY

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/231/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 stycznia 2013r.
skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych dla terenu 2MU od drogi wojewódzkiej 1KDZ
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy

SYMBOLE LITEROWE – PRZEZNACZENIE TERENU

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
ZL	tereny lasów
KD	tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej
KDZ	teren części drogi publicznej kategorii wojewódzkiej klasy zbiorczej
KDx	tereny ciągu pieszo – jezdnego

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu
- osie dróg publicznych
- administracyjna granica gminy Mszczonów
- istniejące budynki
- MN – przeznaczenie terenów przyległych do obszaru planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW

Kierunki rozwoju struktury przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów

- CI – obszary rozwoju zlokalizowane w kierunku aglomeracji łódzkiej grupowiczowych
- MN1 – obszary bieżącej zabudowy mieszkaniowej – istniejącej
- MN2 – obszary rozwoju zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej w obszarze chronionego krajobrazu
- MN3 – obszary rozwoju zabudowy rezydencjonalnej
- R – obszary rolne, w tym tereny wyłączone działalnością w rolnictwie
- R/L – obszary rolne z możliwością zalesień
- L – obszary lasów
- granice obszarów dla których gminie zmienia sporządzić plany miejscowe
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- stref technicznych – kolejowy / projektowane
- linia energetyczna średniego napięcia
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV
- granice miasta, wsi
- granice obszaru objętego planem

Plan opracowano na kopii mapy ewidencyjnej i zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu znajduje się na oryginale mapy.

skala kroczeń | skala wydruku 1:1000 | Styczeń 2013

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO 'MAZOWSZE ZACHODNIE'

kierownik
mgr inż. Jadwiga Jeznach

główny projektant
mgr inż arch.Marian Senger
uprawn nr WA 302

współpracownik
mgr inż. Iwona Błędowska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXX/231/13
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 25 stycznia 2013r.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI TŁUMY

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr XXX/231/13 z dnia 25 stycznia 2013r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	06.09.2010	Dariusz Śniegocki	W związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opisanego wyżej zgłaszam następujące uwagi i wnioski: 1.W projektowanym planie przewidziano nieprawidłowy obszar przeznaczony jako tereny leśne i stanowiący 0,23 h opisanej wyżej działki. Faktycznie las zajmował i zajmuje tylko powierzchnię 0,10 h i dlatego też nie mogę zgodzić się z proponowanym projektem wnosząc o korektę w tym zakresie. 2. Niezrozumiałym jest dla mnie, dlaczego działka stanowiąca moją współwłasność pozostaje uznana jako teren zabudowy zagrodowej przy zakwalifikowaniu znacznej części obszaru jako zabudowy	dz. nr ew. 2/2,4 Tłumy	dz. nr ew. 2/2 – 11MN, 6KD, 2ZL dz. nr ew. 4 – 10MN, 7MN, 10KD, 8KD	**X (pkt.2,3)**	**X (pkt.1)**		**X (pkt.1)**	Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej zmiany powierzchni gruntów przeznaczonych pod obszary lasów . Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Tłumy został opracowany na mapach pochodzących z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie oraz na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków. Zgodnie z Ewidencją Gruntów i Budynków powierzchnia lasu na działce nr ew. 2/2 położonej w miejscowości Tłumy wynosi 0,23ha. Ad.2,3 Z uwagi na dobre

			jednorodzinnej, gdzie obecnie na tym terenie znajdują się lasy. Wobec powyższego wnoszę o korektę planu i zakwalifikowanie działki stanowiącej moją współwłasność jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. 3. Ponadto uważam, że również działka o numerze ewidencyjnym 4 winna być zakwalifikowana jako teren pod zabudowę jednorodzinną. 4. Jednocześnie informuję, że moje stanowisko popierają wszyscy pozostali współwłaściciele i mogą w każdej chwili złożyć stosowne oświadczenia w tym zakresie.							skomunikowanie działek nr ew. 2/2, 4 oraz ich położenie wzdłuż drogi gminnej we wsi Tłumy korzystna jest zmiana przeznaczenia w/w działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto w/w zmiana przeznaczenia terenu jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.
2	27.09.2010	Katarzyna Śniegocka Kamila Śniegocka	Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym fragment miejscowości Tłumy, na którym znajduje się nasza nieruchomość-działka o numerze ewidencyjnym 4 , prosimy o zmianę przeznaczenia terenu z terenów istniejących zadrzewień na teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Do przedłożenia tej prośby skłania nas konieczność sprzedaży wspomnianej działki, wynikająca z naszej trudnej sytuacji finansowej. Zmiana przeznaczenia terenu umożliwi nam szybszą sprzedaż działki, zwłaszcza że potencjalni kupcy	dz. nr ew. 4 Tłumy	dz. nr ew. 4 – 10MN, 7MN, 10KD, 8KD	**X**				Z uwagi na dobre skomunikowanie działki nr ew. 4 oraz jej położenie wzdłuż drogi gminnej nr 470155W (ul. Poprzeczna) we wsi Tłumy jak też bezpośrednie sąsiedztwo w projekcie planu z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową korzystna jest zmiana przeznaczenia w/w działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto w/w zmiana przeznaczenia terenu jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

			uzależniają swoje decyzje właśnie od tej kwalifikacji-przekształcenia jej na działkę budowlaną.							
3	07.10.2010	Arkadiusz Łaba Agnieszka Łaba Agnieszka Łaba Szymon Szul	Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Tłumy, proszę o zmianę przeznaczenia terenu dla dz. nr ew. 2/1 położoną we wsi Tłumy, z terenów rolnych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wyżej wymieniona działka o obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego jest już przewidziana pod zabudowę jednorodzinną (oznaczenie MN 2). Proponujemy minimalną wielkość działek pod zabudowę 1500 m^2 z frontem działki o szer. min. 25 m.	dz. nr ew. 2/1 Tłumy	12MN, 6KD	**X**				Z uwagi na dobre skomunikowanie działki nr ew. 2/1 oraz jej położenie wzdłuż drogi gminnej we wsi Tłumy korzystna jest zmiana przeznaczenia w/w działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m^2 (minimalny front nowo wydzielanych działek - 25m) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej umożliwi lepsze zagospodarowanie terenu. Ponadto w/w zmiana przeznaczenia terenu jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.
4	07.10.2010	Arkadiusz Łaba Agnieszka Łaba Agnieszka Łaba Szymon Szul	Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektu planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Tłumy, zgłaszam wniosek o ujęcie działki o nr ew.1 położoną we wsi Tłumy do zakresu planu zagospodarowania przestrzennego tych terenów. W uzasadnieniu informuję, iż działki położone na północ od działek o nr ew. 1 oraz 2/1, leżące	dz. nr ew. 1 Tłumy						Działka o nr ew. 1 położona we wsi Tłumy znajduje się poza granicą opracowania planu, dlatego uwaga nie podlega rozstrzygnięciu.

			w gminie Żabia Wola, wg obowiązującego tam Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, przewidziane są pod zabudowę jednorodzinną. Działka nr 1 z uwagi na klasę VI gruntów rolnych oraz swoją pow. 0,53 ara nie będzie wykorzystywana w charakterze rolnym. Ponadto, z uwagi na fakt zakończenia istniejącej drogi dojazdowej (dz. nr 37) na końcu dz. nr 1 (strona zach.) przeznaczenie tej działki pod zabudowę jednorodzinną (ekstensywną) stanowiłoby geometryczny ład urbanistyczny w odniesieni do takiego samego (zabudowa jednorodzinna) przeznaczenia działki nr 2/1.							

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXX/231/13
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 25 stycznia 2013r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz.647) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne / poszerzenie dróg/

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.
Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski