

Projekt

z dnia 14 lutego 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2014 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI NOSY - PONIATKI**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXII/227/08 z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Nosy - Poniatki, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku) Rada Miejska w Mszczonowie uchwała, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Nosy - Poniatki położony w gminie Mszczonów, po południowej stronie drogi krajowej nr 50 relacji Sochaczew – Grójec, wzdłuż drogi gminnej, w odległości 12 km na południowy wschód od Mszczonowa o łącznej powierzchni około 34,18ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest: południową granicą drogi krajowej nr 50, zachodnią granicą działek nr ewid. 38/1 i 38/2, północną i zachodnią granicą działki nr ewid. 39/1, zachodnią granicą działek nr ewid. 42/1 i 124, południową granicą drogi gminnej, pn-zachodnią granicą działki nr 187/1, obejmując tę działkę na głębokość 150 m od drogi, następnie pn-zachodnią granicą działki nr ewid. 188 na głębokość 260 m od drogi, dalej pd-wschodnią granicą działki nr 188 i obejmuje fragment działek 189 i 190/2 w odległości 115 m od drogi, następnie biegnie pd-wschodnią granicą działki nr ewid. 190/2, 127, północną granicą drogi gminnej, pd-wschodnią granicą działek nr ewid. 50/1, 301/2 i 301/1 do drogi krajowej nr 50.

3. 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 stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik graficzny nr 1;

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- e) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji, nie stanowiących ustaleń planu.

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

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

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

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nosy - Poniatki w gminie Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która nie może być przekroczona;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) **p rzeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **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.; nie należą do nich obiekty handlu powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży;
- 10) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi świadczone na bazie gotowych surowców, bez konieczności wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony 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;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 12) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od strony frontu działki;
- 13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;

- 14) **maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 15) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określoną w %;
- 16) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 17) **osiowym poszerzeniu drogi publicznej** – należy przez to rozumieć obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi istniejącej drogi;
- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 19) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 20) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu, nie uznanych jednak za optymalne.

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

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

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

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

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

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu

§ 8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

| | |
|-------------|--|
| P/U | - tereny obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz zabudowy usługowej, |
| UKS | - tereny usług obsługi komunikacji, |
| MN/U | - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, |
| RM | - tereny zabudowy zagrodowej, |
| R | - tereny rolnicze, |
| KDGP | - tereny komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii krajowej w celu dostosowania do parametrów drogi klasy głównej przyspieszonej, |

| | |
|------------|---|
| KDL | - tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej, |
| KDD | - tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej. |

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Dotyczące przeznaczenia terenów:

- a) wiodącym przeznaczeniem terenu objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług,
- b) tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej przeznaczają się pod budowę obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz zabudowę usługową i obsługi komunikacji,
- c) istniejące siedliska rolnicze pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny zabudowy zagrodowej,
- d) pod zabudowę przeznaczają się tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie dróg, pozostałe tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, jako tereny rolnicze, głównie uprawy sadownicze i polowe.

2) Dotyczące struktury przestrzennej:

- a) obszar objęty planem powiązany jest komunikacyjnie z terenami sąsiednich miejscowości poprzez układ istniejących dróg gminnych klasy dojazdowej i lokalnej, z wyprowadzeniem ruchu na drogę krajową nr 50 relacji Sochaczew – Grójec,
- b) tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone są pasmowo wzdłuż istniejących dróg gminnych, z obsługą komunikacyjną zapewnioną przez te drogi.

§ 10. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- a) dla drogi 1KDL w części jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do 12.0m, w części zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi 2KDL jako osiowe poszerzenie do 12.0 m,
- c) dla drogi 1KDD - osiowe poszerzenie do 12.0 m, dla drogi 2KDD osiowe poszerzenie do 10.0 m, dla drogi 3KDD poszerzenie do 10.0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dla drogi krajowej, położonej wzdłuż północnej granicy obszaru planu (poza granicą planu) ustala się poszerzenie szerokości o 2.5 m i 3.0 m zgodnie z rysunkiem planu (12.5 m od osi drogi).

2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny P/U, UKS, MN/U, RM, R wyznacza rysunek planu.

§ 11. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max. do szerokości 1.50 m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej, kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni i czerni;
- 2) Kolorystyka elewacji w barwach harmonizujących z otoczeniem; dla terenów usługowych plan dopuszcza możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych barwach ale nie jaskrawych;

- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 4) Forma budynków na terenach usług winna być realizowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach nowoczesnych rozwiązań, a także okładzin z naturalnych materiałów, cegły, kamienia;
- 5) Dla budynków mieszkalnych preferuje się tradycyjne formy zabudowy.

§ 13. 1. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8 m;
- 5) Nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu albo z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15 cm w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na poziomie terenu, lub zachowania prześwitu o szerokości min. 10 cm między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt i płazów.
- 6) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 7) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi.

Rozdział 4.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

Rozdział 5.

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

§ 15. 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 Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2006r. Nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzenie Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2008r. Nr 194, poz. 7022).

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.) poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktury i komunikacji.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

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

§ 17. 1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji właściwego terytorialnie WZMiUW.
- 2) Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych; dopuszcza się możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
- 3) Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.
- 4) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż cieków wodnych, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
- 5) Ustalenia, o których mowa w pkt. 4 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.

§ 18. 1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, oraz emisję hałasu nie może powodować obniżenia 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) W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych paliw o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

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

- 1) Teren 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 (Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2006r. Nr 178, poz. 6936) oraz Rozporządzenie Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2008r. Nr 194, poz. 7022)), na podstawie którego ustala się m.in. zakaz:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoślusiskowym albo utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.
- 2) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
- 3) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej. W terenach mieszkaniowo-usługowych zieleni należy lokalizować w szczególności wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy. Do nasadzeń należy stosować rodzime gatunki zieleni właściwe dla siedlisk na tym terenie.
- 4) Ustala się, że w terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy obsadzić zielenią, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny zabudowy MN/U w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska.

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

§ 21. 1. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych lub ich kompleksów powinno uwzględniać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów na zasadach wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 2) Wytwórca odpadów zobowiązany jest do postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 3) Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22. 1. Na terenie objętym planem nie występują zabytki archeologiczne.

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

Rozdział 7.

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

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

Rozdział 8.

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.

§ 24. 1. W obszarze opracowania występują formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Teren położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.

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

Rozdział 9.

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 dróg istniejących;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę gminną 1KDL, 2KDL oraz o istniejące drogi dojazdowe;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §41 - §43 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8.0 m, o ile w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej;
- 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 minimalnej szerokości 12.5 m;

- 6) Istniejące drogi gminne 1KDL i 2KDL wymagają modernizacji w zakresie szerokości – do 12.0m oraz w zakresie nawierzchni i zagospodarowania;
- 7) Istniejące drogi gminne wymagają modernizacji w zakresie szerokości, nawierzchni oraz zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności o wym. 5.0x5.0m i 10.0x10.0m) zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) Wyznacza się poszerzenie istniejącej drogi krajowej do parametrów drogi głównej przyspieszonej (docelowo 25,0 m w liniach rozgraniczających) – pas szerokości 2,5 i 3,0 m w granicach obszaru planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Drogi gminne oznaczone w planie symbolem 1KDL i 2KDL stanowią połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu od zachodu z miejscowością Lutkówka, od wschodu ze wsią Budki Petrykowskie i terenami gminy Żabia Wola, od północy z drogą krajową nr 50 klasy GP, relacji Sochaczew – Grójec.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27. 1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) W obszarze objętym planem brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Do czasu wybudowania sieci kanalizacji gminnej ustala się zasadę odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 4) Ścieki przemysłowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników i wywozić przez specjalistyczne służby na podstawie umów;
- 5) Na terenie oznaczonym symbolem P/U i UKS ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych z powierzchni utwardzonych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach; pozostałe wody opadowe mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu.
- 6) 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;
- 7) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo- gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2000 m² przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. Przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (tj. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1.5m).

§ 28. 1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Mszczonów poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;

- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 7) Ustala się, że 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.

§ 29. 1. 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.

§ 30. 1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną docelowo 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) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł.

§ 31. 1. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 32. Zasady usuwania odpadów:

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

§ 33. 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.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 34. 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 12.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu.

§ 35. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o symbolach P/U, UKS w wysokości 30%, dla terenów o symbolu MN/U w wysokości 20%, dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 36.

| | |
|--|---|
| Oznaczenie terenu | 1- 8MN/U |
| Powierzchnia | 12.96ha |
| 1. Przeznaczenie terenu | |
| 1) Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt 10). |
| Przeznaczenie uzupełniające | - budynki gospodarcze i 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 | Dopuszcza się usługi użyteczności publicznej (np. poczta, biura, sklepy). Warunki dopuszczenia : maksymalna powierzchnia użytkowa usług na działce – 250m ² . |
| 2. Zasady zagospodarowania | |
| 1) Ogólne zasady zagospodarowania | Na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny. Usługi mogą być lokalizowane w parterach budynków mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy lub w odległości min. 1.5m od granicy dla działek o szerokości 12.0 – 16.0 m. |
| 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | |
| a) Nieprzekraczalne linie zabudowy | - 8.0m od linii rozgraniczających drogę o symbolu 1KDL i 2KDL (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD (zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz) o maksymalnym wysięgu do 1,50m poza lico budynku. |
| b) Parametry zabudowy działki | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy mieszkaniowo - usługowej– 0.50, - maksymalna intensywność zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej– 0.30, - maksymalna intensywność zabudowy usługowej– 0.45. |
| c) Maksymalna wysokość zabudowy | - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 12.0m, - budynków gospodarczych i garaży - 6.0m, - budynków usługowych - 12.0 m. |
| d) Geometria dachów | Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. W przypadku budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się nachylenie połaci od 12°, dla budynków usługowych dopuszcza się dachy płaskie. |
| e) Kolorystyka | Zakaz stosowania kolorów jaskrawych na powierzchniach elewacji i dachach. |
| f) Ogrodzenia | Zgodnie z §13. |
| 3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | |
| a) Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | - 1500m ² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, - 1200m ² dla zabudowy mieszkaniowej, - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |
| b) Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek | 20.0 m |
| c) Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ± 10° |
| 4) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu) | |
| a) Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem. |
| b) Parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2-óch miejsc postojowych. |

§ 37.

| | | |
|--|---|--|
| Oznaczenie terenu | | 1P/U |
| Powierzchnia | | 4,45 ha |
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz zabudowy usługowej Tereny obiektów produkcyjnych i magazynowo-składowych na potrzeby przetwórstwa rolno – spożywczego. Tereny zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości, warsztatów remontowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią, tereny komunikacji. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się lokalizację usług handlu, obiektów gastronomicznych oraz usług zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem lokalizowania usług oświaty, ochrony zdrowia i innych podobnych, dla których zostały ustalone dopuszczalne standardy środowiska inne niż dla zabudowy usługowej. |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | W przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest przebudowa tych urządzeń w sposób gwarantujący funkcjonowanie systemu melioracji wodnych na obszarach przyległych. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | |
| a) | Nieprzekraczalne linie zabudowy | - 15.0 m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi krajowej oznaczony symbolem KDGP, - 8.0 m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDL, - wzdłuż dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów. |
| b) | Parametry zabudowy działki | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 35% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.0. |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy | – 15.0 m, |
| d) | Geometria dachów | dachy płaskie lub wielospadowe do 40° |
| e) | Kolorystyka | Zakaz stosowania kolorów jaskrawych na powierzchniach elewacji i dachach. |
| f) | Ogrodzenia | Zgodnie z §13. |
| 3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | | |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | 3000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |
| b) | Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek | - 30 m. - dopuszcza się mniejszą szerokość frontu działki w przypadku podziału istniejącej działki o szerokości mniejszej niż określona powyżej, bez możliwości zmniejszenia jej szerokości z zachowaniem pozostałych parametrów i warunków określonych niniejszą uchwałą. |
| c) | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90° ± 10° |
| 4) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu) | | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z drogi 1KDL lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu. Minimalną szerokość dróg wewnętrznych ustala się na 10,0 m w liniach rozgraniczających. |
| b) | Parkingi | W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych (w przypadku zabudowy produkcyjno-magazynowej) na każde 250 m ² powierzchni użytkowej budynku i minimum 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej projektowanych budynków. Place manewrowe i postojowe należy zapewnić w obrębie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. |

§ 38.

| | |
|--------------------------|-------------|
| Oznaczenie terenu | 1UKS |
|--------------------------|-------------|

| | | |
|--|--|--|
| Powierzchnia | | 0,45 ha |
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Teren usług obsługi komunikacji – miejsce obsługi podróżnych , w tym teren usług gastronomicznych, zamieszkania zbiorowego typ.: hotele, motele, pensjonaty, stacje paliw, parkingi, budynki do obsługi pasażerów (umywalnie, sanitariaty), zieleń urządzona, usługi handlu z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną oraz zielenią. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń małej architektury, szpalerów zieleni izolacyjnej. |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |
| 1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | | |
| a) | Nieprzekraczalne linie zabudowy | - 15 m od linii rozgraniczającej teren 1KDGP, - 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, - od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m. |
| b) | Parametry zabudowy działki (dotyczy tylko działek nie przeznaczonych na obsługę techniczną samochodów) | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 25% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.70. |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy | - 15.0 m. |
| d) | Geometria dachów | Dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°. |
| e) | Kolorystyka | Zakaz stosowania kolorów jaskrawych na powierzchniach elewacji i dachach. |
| f) | Ogrodzenia | Zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów wypełniających przęsła, pozostałe ustalenia zgodnie z §13. |
| 3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości | | |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek | 2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych. |
| b) | Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek | 45 m. |
| c) | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego. | 90 ⁰ ± 10 ⁰ |
| 4) Obsługa komunikacyjna, parkingi | | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z drogi krajowej Nr 50 oraz z drogi 1KDL. |
| b) | Parkingi | W granicach terenu nakazuje się organizację miejsc parkingowych dla samochodów; co najmniej 30% powierzchni terenu należy przeznaczyć pod parking. Należy przyjąć minimalny wskaźnik miejsc parkingowych w ilości 5 miejsc parkingowych na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku. |

§ 39.

| | | |
|--------------------------------|-----------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1-4RM |
| Powierzchnia | | 3,03 ha |
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych. |
| | Przeznaczenie uzupełniające | - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, w przypadku hodowli – max. wielkość do 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych – definiowanych) |

| | | |
|--|---|---|
| | | zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska), - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się agroturystykę. |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Zachowanie, rozbudowa i budowa budynków. |
| 2) | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy) | |
| a) | Nieprzekarzalne linie zabudowy | - 6.0m od linii rozgraniczających drogi KDD i 8,0 m od linii rozgraniczających dróg KDL (zgodnie z rysunkiem planu), - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej. |
| b) | Parametry zabudowy działki | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu- do 30%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 55% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.3. |
| c) | Maksymalna wysokość zabudowy | - budynków mieszkalnych - 10.0m, - budynków gospodarczych, składowych i inwentarskich - 12.0m, |
| d) | Geometria dachów | Dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°. Dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia od 12° wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych. |
| e) | Kolorystyka | Zakaz stosowania kolorów jaskrawych na powierzchniach elewacji i dachach. |
| f) | Ogrodzenia | Zgodnie z §13. |
| 3) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu) | | |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu | Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem. |
| b) | Parkingi | Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-óch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce. |

§ 40.

| | | |
|-----------------------------------|--------------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1-7R |
| Powierzchnia | | 10,53 ha |
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny rolnicze. |
|) | Przeznaczenie uzupełniające | - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury. |
| 2) | Przeznaczenie dopuszczalne | Dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej wyłącznie na działkach o pow. powyżej 1,0 ha zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w §39 ust.2 pkt 2. |
| 2. Zasady zagospodarowania | | |
| 1) | Ogólne zasady zagospodarowania | Utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska). |

§ 41.

| | | |
|--------------------------------|--------------------------|---|
| Oznaczenie terenu | | 1KDGP |
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii krajowej w celu |

| | | |
|----|--|---|
| | | dostosowania do parametrów drogi klasy głównej przyspieszonej. |
| 2) | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania | |
| a) | Szerokość poszerzenia w liniach rozgraniczających | 2.5m i 3.0m wg rysunku planu (poszerzenie osiowo do 25.0 m istniejącej drogi przebiegającej poza obszarem planu). |
| b) | <ul style="list-style-type: none"> - teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi zgodnie z docelowym urządzeniem i projektem technicznym, - dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych. | |

§ 42.

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| Oznaczenie terenu | | 1KDL, 2KDL |
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej. |
| 2) | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania | |
| a) | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | 12.0m dla terenu istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDL i 2KDL. |
| b) | <ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 10.0m x10.0m i 5.0m x5.0m określonych na rysunku planu. | |

§ 43.

| | | |
|--------------------------------|---|--|
| Oznaczenie terenu | | 1-3KDD |
| 1. Przeznaczenie terenu | | |
| 1) | Przeznaczenie podstawowe | Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej. |
| 2) | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania | |
| a) | Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających | - 12.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDD, - 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami: 2KDD,3KDD. |
| b) | <ul style="list-style-type: none"> - tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu. | |

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe

Rozdział 1.

§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

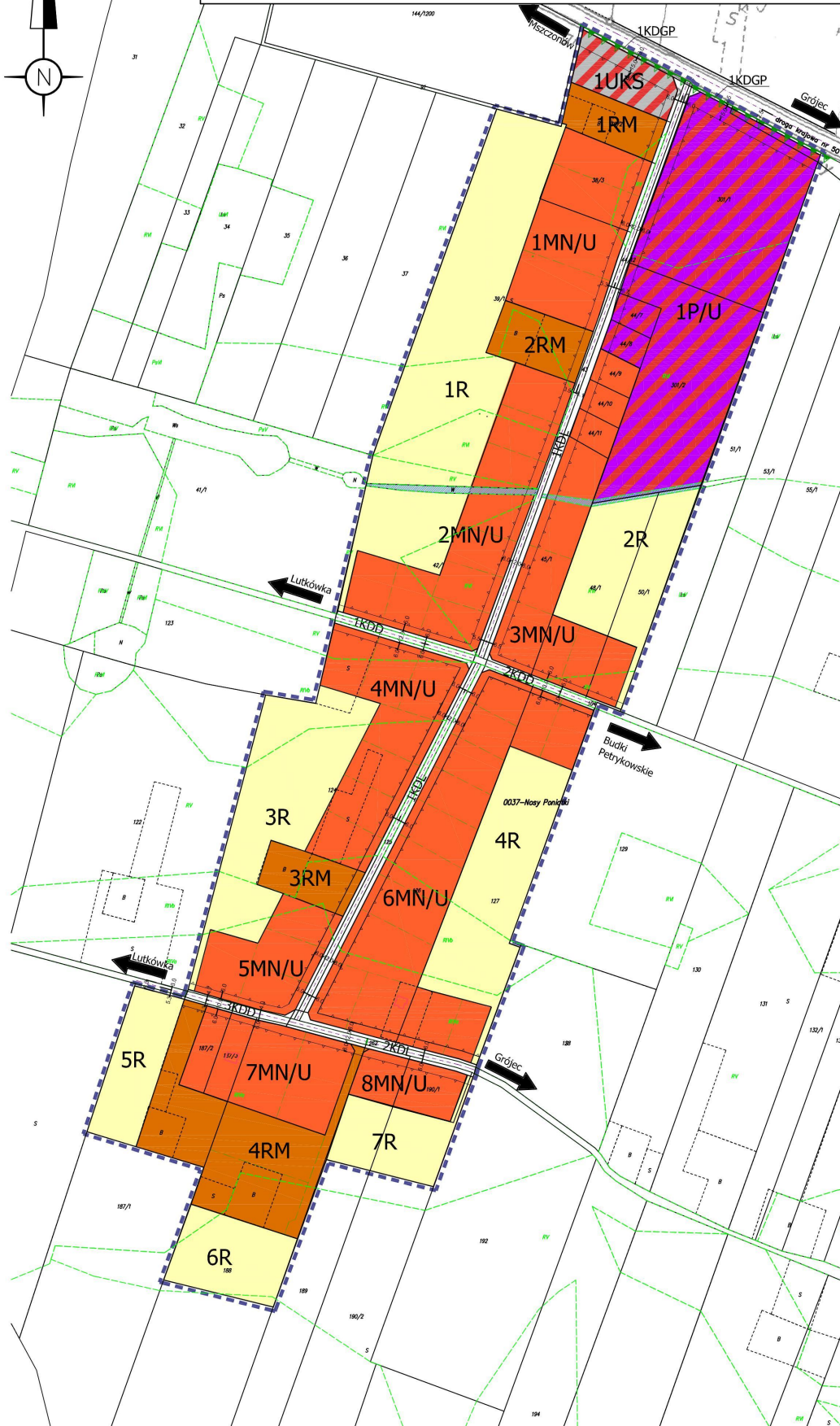
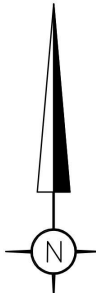
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW DOTYCZĄCY FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI NOSY-PONIATKI RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie z2014 r.
skala 1: 1000
skala wydruku 1: 2000



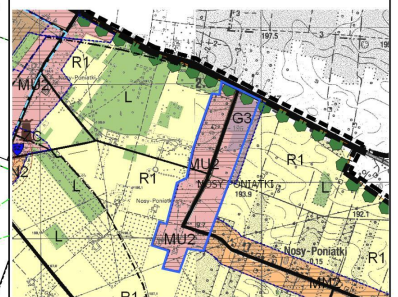
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granicę obszaru objętego planem
 - linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania
 - nieprzekraczalną linię zabudowy
 - wygraniczenie linii rozgraniczających linii zabudowy
- SYMBOLY LITEROWE-PRZEZNACZENIE TERENU
- P/U tereny obiektów produkcyjnych i magazynowych oraz zabudowy usługowej
 - UKS tereny usług obsługi komunikacji
 - MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z doposażeniem usług
 - RM tereny zabudowy zagrodowej
 - R tereny rolnicze
- KDGP tereny komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii krajowej, w celu dostosowania do parametrów drogi klasy głównej przemieszanej
- KDL tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej
- KDD tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granicę gminy
- istniejące rzezy poza sieć kanalizacji WZKOW
- granicę Biłgorzansko-Radziwiłłowskiego z dolną Środkową Rzeką Odrza Chronionego Krajobrazu
- osie dróg publicznych
- proponowaną linię podziału wsiemiejznych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY I PRZEZNACZENIA TERENÓW

- RSI obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku odnowienia funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej w obszarze chronionego krajobrazu
- M/U obszary zabudowy mieszkaniowej – usługowej w obszarze chronionego krajobrazu
- M/C obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w obszarze chronionego krajobrazu
- R1 obszary rolnicze położone w kompleksach zieleni gleb
- I obszary lasów
- granicę obszaru chronionego krajobrazu
- drogi publiczne
- granicę obszaru objętego planem

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

skala liniowa
0 10 50 100 150 200

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Ewa Graziński
upr.urb. nr WA-283
mgr inż. Jadwiga Jeznach

luty 2014

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dniar.

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 NOSY - PONIATKI

| 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 z dniar. | | Uwagi |
|-----|-------------------|---|---|---|---|----------------------------|------------------------|---|------------------------|--|
| | | | | | | Uwaga uwzględniona | Uwaga nie-uwzględniona | Uwaga uwzględniona | Uwaga nie-uwzględniona | |
| 1 | 25.08.2010 | Grupa POL SAD Sp. z o.o. | W związku z planowanymi inwestycjami na działkach o nr ewidencyjnych: 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 69, 301/1, 301/3, 301/4 należących do GRUPY POL SAD sp. z. o.o. Występuje się prośbą o zmianę w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów. Zmiana dotyczy procentu powierzchni biologicznie czynnej nowoprojektowanych inwestycji z 50% na 35% | dz. nr ew. 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 69, 301/1, 301/3, 301/4 Nosy - Poniatki | dz. 44/7, 301/3 częściowo: - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i magazynowych - tereny komunikacji- doga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej część dz. 69 częściowo: - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i magazynowych - tereny komunikacji- poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii krajowej w | częściowo uwzględniona | | | | Uwaga uwzględniona w odniesieniu do działek nr ew. 301/1, 301/3, 301/4, 44/7, 44/8 oraz części działki nr ew. 69 (Część działki o nr ew. 69 położona we wsi Nosy - Poniatki znajduje się poza granicą opracowania planu). Zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 35% umożliwi lepsze zagospodarowanie terenu, jak również umożliwi realizację zamierzeń właścicieli, którzy z uwagi na potrzebę lokalizacji na swoich działkach obiektów produkcyjnych i magazynowych, zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości, warsztatów remontowych wraz z niezbędną infrastrukturą na |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | <p>celu dostosowania do parametrów drogi klasy głównej przyspieszonej</p> <p>dz. 301/1 częściowo: - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i magazynowych - tereny komunikacji- poszerzenie istniejącej drogi publicznej kategorii krajowej w celu dostosowania do parametrów drogi klasy głównej przyspieszonej - tereny komunikacji- doga publiczna kategorii gminnej klasy lokalnej</p> <p>dz. 44/8, 301/4 - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i magazynowych</p> <p>dz. 44/9, 44/10, 44/11 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług</p> | | | | <p>potrzeby przetwórstwa rolno – spożywczego wystąpili o zmianę przeznaczenia terenu.</p> <p>Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do działek nr ew. 44/9, 44/10, 44/11. Zmiana wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% na 35% na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług spowodowałaby trwałe niekorzystne zmiany w krajobrazie. Ponadto wyznaczenie w planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 50% powierzchni działki ma na celu uczynienie otoczenia bardziej przyjaznym człowiekowi.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dniar.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 z późn zm.) 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 gminne

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

UZASADNIENIE

Uchwałą Nr XXII/227/08 z dnia 30 czerwca 2008r. Rada Miejska w Mszczonowie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla fragmentu miejscowości Nosy - Poniatki.

Przeprowadzono procedurę opracowywania planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn zm.). Został zgromadzony komplet dokumentów, który pozwala na podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Nosy - Poniatki.