

UCHWAŁA NR XLV/362/14
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 15 kwietnia 2014 r.

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA I OLSZÓWKA

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXIV/189/12 z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka, 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) uchwała, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Wręcza i Olszówka, położone w północno- zachodniej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 237,88 ha.

2. Granica obszaru planu została wyznaczona:

- 1) granica zachodnia - zachodnią granicą dz. nr ewid. 210/3, północną granicą dz. nr ewid. 342 do wysokości dz. nr ewid. 343 i dalej jej północną granicą do dz. nr ewid. 7/1, następnie północną granicą dz. nr ewid. 7/2 do północnej granicy dz. nr ewid. 342 i tą działką, następnie przez dz. nr ewid. 135, południową granicą dz. nr ewid. 136, południowo – wschodnią granicą dz. nr ewid. 131/5, przez dz. nr ewid. 139, południowymi granicami dz. nr ewid. 130, 129, 127, 125, 124;
- 2) granica północna, wschodnia i południowa - zgodnie z granicami administracyjnymi miejscowości Olszówka i Wręcza;

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,

b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego,

c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

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

2. W planie nie występują:

- 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Wręcza i Olszówka w gminie Mszczonów o którym mowa w 1 uchwale;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) przeznaczeniu dopuszczalnym - przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 13) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 15) osiowym poszerzeniu drogi – obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 16) zieleni izolacyjnej - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum - 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów z nasadzeniami min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielających funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;

- 17) zieleni urządzonej – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery i zieleńce;
- 18) obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii (po 7.5 m od osi linii) średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 19) parkingu wielopoziomowym – obiekt budowlany w którym zlokalizowane są miejsca postojowe w kilku poziomach, w tym zlokalizowane poniżej terenu, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 20) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

§ 6. 1. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

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

- 1) teren rozrywki - należy przez to rozumieć zintegrowany kompleks obiektów budowlanych, w którym zostaną zlokalizowane usługi służące rozrywce, rekreacji, nauce i kulturze wraz z usługami w tym handlu i gastronomii oraz obiektami towarzyszącymi;
- 2) park wodny - należy przez to rozumieć teren, na którym zostaną zlokalizowane budynki, obiekty budowlane i urządzenia służące rozrywce i rekreacji których dominującą częścią są baseny kąpielowe i urządzenia wodne wraz z usługami w tym handlu i gastronomii oraz obiektami towarzyszącymi,
- 3) park naukowo– technologiczny – należy przez to rozumieć teren wraz z zespołem budynków, obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących miejsce, w którym prowadzi się badania naukowe, rozwija się nowoczesne i innowacyjne technologie w celu rozwoju nauki oraz przepływu wiedzy i technologii pomiędzy jednostkami naukowymi a przedsiębiorcami;
- 4) obiekty kongresowe i konferencyjne - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 5) obiekty widowiskowe - należy przez to rozumieć obiekty, w których odbywać się będą spektakle lub ekspozycje tj. kina, sale koncertowe, sale widowiskowe, galerie, muzea, sale wystawowe, cyrki, kabarety, planetaria, muszle koncertowe, amfiteatry wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

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

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) Usługi grupa I – grupa obejmuje następujące kategorie:

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

2) Usługi grupa II- grupa obejmuje następujące kategorie:

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

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1UT- 6UT	tereny parku rozrywki, usług grupy I, parku naukowo- technologicznego, parku wodnego
1MN/U- 2MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II,
1R – 10R	tereny rolnicze,
1ZL- 7ZL	tereny lasów,
1WS- 5WS	tereny istniejących wód powierzchniowych,
1KD/L – 5KD/L	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej/gminnej, klasy lokalnej,

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Obszar planu jest częścią dużego obszaru, który przeznacza się na tereny aktywności gospodarczej i usług związanych z planowanymi terenami rozrywki oraz niewielkie fragmenty wzdłuż istniejących dróg na tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej;
- 2) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 3) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 4) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla drogi 1KD/L poprzez osiowe obustronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej (ul. Leszczynowa) do 15.0m,
 - b) dla drogi 2KD/L poprzez osiowe obustronne poszerzenie istniejącej drogi gminnej (ul. Leszczynowa) do 15.0m, szerokość w granicy planu zmienna od 12.0 do 13.0m,
 - c) dla drogi 3KD/L poprzez jednostronne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej (ul. Szkolna) do 15.0m, szerokość w granicy planu zmienna do 1.0m do 5.0m,
 - d) dla drogi 4KD/L poprzez osiowe obustronne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej (ul. Szkolna) do 15.0m, szerokość w granicy planu zmienna od 4.0 do 15.0m,
 - e) dla drogi 5KD/L poprzez osiowe obustronne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej (ul. Lipowa) do 15.0m, szerokość w granicy planu 2.0m,
 - f) dla drogi 1KD/D zgodnie ze stanem istniejącej drogi (ul. Polna), szerokość zmienna między 10.0m a 11.0m,
 - g) dla drogi 2KD/D - nowoprojektowana droga zgodnie z rysunkiem planu, szerokość 15.0m,
 - h) dla drogi 3KD/D poprzez poszerzenie istniejącej drogi gminnej (ul. Żukowska) do 15.0m, z wyłączeniem odcinka na wysokości działek nr ewid. 64/1, 66/5 w miejscowości Grabce Towarzystwo, gdzie szerokość drogi wynosi 12.0; szerokość w granicy planu zmienna od 1.0 do 7.0m.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów UT, MN/U, R, WS, ZL wyznacza rysunek planu.

§ 10. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów lasów, istniejących wód powierzchniowych, istniejących rowów i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 4) Dla terenu MN/U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 5) Ustala się, że odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego - wynosi 5,0m;
- 6) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i parkingów;

§ 11. 1. Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się dla terenu MN/U, 3R-10R że kierunek głównej kalenicy dachu budynków w przypadku dachów stromych musi być prostopadły lub równoległy do bocznych granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się dla terenu MN/U, 3R-10R zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blach;
- 3) Ustala się dla terenu MN/U, 3R-10R kolorystykę elewacji w kolorach pastelowych z możliwością zastosowania dla budynków usługowych kolorystyki w bardziej nasyconych barwach;
- 4) Ustala się dla terenu MN/U, 3R-10R kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 5) Nie ustala się wymagań w zakresie kolorystyki elewacji i dachów dla terenów UT oraz nie ustala się rodzaju materiałów budowlanych z których mogą być wykonane;
- 6) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 12. 1. 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) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy;
- 3) Dla terenów UT nie ustala się wysokości ani materiałów z jakich wykonane będą ogrodzenia;
- 4) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 5) Od strony rowów melioracyjnych ogrodzenia należy lokalizować w odległości min. 5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

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

Rozdział 4.

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

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

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

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi.

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

4. Plan zakazuje lokalizacji terenów na których byłaby wskazana lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

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

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

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

- 1) Ustala się, że wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne oraz prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) W obszarze planu dopuszcza się przebudowę rowów melioracyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego;
- 3) Dopuszcza się w terenach przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne zastąpienie istniejących rowów kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) Dopuszcza się likwidację, przebudowę bądź budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych;
- 5) Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5 m wzdłuż rowów melioracyjnych, wolnego od zabudowy oraz pasa co najmniej 5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji cieków sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.

§ 17. 1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

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

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

§ 19. 1. W zakresie ochrony przed hałasem.

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

§ 20. 1. W zakresie gospodarki odpadami.

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

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

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

2. Dla terenów oznaczonych symbolem 1R, 2R, ZL, WS ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
3. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów UT opierać się będzie o wewnętrzny układ komunikacyjny;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §39 i §40 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów należy wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m ,
 - b) w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki na terenach MN/U min. 6.0 m.
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12.5 m x 12.5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 poprzez drogę powiatową klasy lokalnej nr 4715W oraz z drogą krajową nr 50 poprzez drogę gminną (ul. Leszczynowa) i jej kontynuacją w miejscowości Krzyżówka (ul. Młynarska i Prosta).

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla parku rozrywki i terenów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenu parku rozrywki i terenów sportu i rekreacji,

- b) dla zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
 - c) dla handlu – 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla gastronomii i rozrywki – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów widowiskowych – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych,
 - f) dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych i parku naukowo - technologicznego – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla usług innych – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

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

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

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

§ 25. 1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji 110/15kV oraz z planowanej stacji 110/15kV wraz z liniami zasilającymi 110kV zlokalizowanymi w gminie Mszczonów oraz gminie Radziejowice poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej w terenie UT;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego. Dopuszcza się skablowanie linii energetycznej;

- 5) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obszarze UT, MN/U bez wskazania ich na rysunku planu;
- 6) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/04kV niewyznaczonych na rysunku planu należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnętrznych i 3mx2m dla stacji słupowych z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej.

§ 26. 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.

§ 27. 1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 4) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

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

§ 29. 1. Zasady usuwania odpadów:

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

§ 30. 1. Ustalenia ogólne:

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

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 31. Ustala się dla terenów, których przeznaczenie zostało zmienione planem, że mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9.

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

§ 32.

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

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

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

§ 33.

Oznaczenie terenu		1UT- 6UT
Powierzchnia		203,36 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rozrywki, usług grupy I, parku naukowo-technologicznego, parku wodnego
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych -tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, -tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów, - zieleń urządzona, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, obiekty małej architektury;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w formie zorganizowanych osiedli, Dopuszcza się lokale mieszkalne i mieszkania służbowe dla obsługi obiektów. Dopuszcza się lokalizowanie usług obsługi komunikacji, w tym stacji paliw.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- W granicach wyznaczonego terenu, w zakresie sposobów jego zagospodarowania i warunków zabudowy, ustala się nakaz urządzenia pasa zieleni o charakterze izolacyjnym wzdłuż granic terenu w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej istniejącej lub projektowanej. -obszar ograniczonego zagospodarowania od linii 15kV, zagospodarowanie zgodnie z §21, - ustala się obowiązek zgłaszania do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego obiektów o wysokości równej i wyższej niż 100m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KD/L, 2KD/L, 1KD/D, 2KD/D, (zgodnie z rysunkiem planu), - 15.0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 3KD/D (zgodnie z rysunkiem planu), - 20.0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 4KD/L, (zgodnie z rysunkiem planu), - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - 12.0m od terenów lasów, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 45%, powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 30%, maksymalna intensywność zabudowy – 1.5, minimalna intensywność zabudowy – 0.1,
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość budynków - 40.0m, - maksymalna wysokość urządzeń i obiektów nie będących budynkami - 170 m.
d)	Geometria dachów	Nie ustala się wymagań dotyczących geometrii dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych
e)	Ogrodzenia	Nie ustala się wymagań w zakresie ogrodzeń.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	2000m ² ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne fronty nowo	- 30,0m

¹⁾ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

	wydzielanych działek budowlanych	
c)	Kąt położenia działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego	- $90^0 \pm 20^0$
4)	Powierzchnia działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z projektowanych i istniejących dróg znajdujących się w sąsiedztwie terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowić będą dojazd do dróg publicznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN/U- 2MN/U
Powierzchnia		11,63 ha
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług grupy II
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, obiekty małej architektury.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub z przybliżeniem max 1.5 m do granicy działki w przypadku: - budynków mieszkalnych na działkach o szerokości 9.0 – 18.0 m, - budynków gospodarczych i garażowych. Teren zawarty między linią zabudowy a linią rozgraniczającą należy zagospodarować zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi. Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami grupy II lub wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 15.0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 5KD/L (zgodnie z rysunkiem planu), - 10.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 3KD/L, 4KD/L, (zgodnie z rysunkiem planu), - 5.0m od strony rowów melioracyjnych, - 6.0m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	powierzchnia zabudowy działki budowlanej - max. 40%, powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, maksymalna intensywność zabudowy – 0,8, minimalna intensywność zabudowy – 0,1
c)	Wysokość zabudowy	maksymalna wysokość – 15.0m, w tym: budynków mieszkalnych jednorodzinnych- 12.0m, budynków usługowych - 15.0m,
d)	Geometria dachów	dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e)	Ogrodzenia	zgodnie z § 12,
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	- 1500 m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej
b)	minimalne fronty nowo	- 25 m.

	wydzielanych działek budowlanych	
c)	kąt położenia działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: $90^{\circ} \pm 10^{\circ}$,
4)	Powierzchnia działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg przyległych do terenu.
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.

§ 35.

Oznaczenie terenu	1ZL- 7ZL
Powierzchnia	1,46 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach, zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 36.

Oznaczenie terenu	3R – 10R
Powierzchnia	9,30 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące tereny rolnicze. Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz lokalizacji hodowli zwierząt powyżej 10 DJP(Dużych Jednostek Przeliczeniowych- definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska).
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a) linie zabudowy nieprzekraczalne,	- wg. rysunku planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych nie ustalonych na rysunku planu, - 12.0m od terenów lasów, - w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b) parametry zabudowy działki	powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 10%, powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 65%, max. intensywność zabudowy – 0.1, minimalna intensywność zabudowy – 0.02.
c) wysokość zabudowy	Max. 12.0m, w tym : - dla budynków mieszkalnych – 10.0m - dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - 12.0 m.
d) geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, inwentarskich lub garażowych, - w przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
3) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a) obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b) parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu na własnej działce.
4) Powierzchnia nowo	Zgodnie z przepisami odrębnymi.

wydzielonej działki	
---------------------	--

§ 37.

Oznaczenie terenu	1R- 2R
Powierzchnia	4,00 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
przeznaczenie uzupełniające	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	a) Adaptacja istniejących terenów rolniczych, łąk, pastwisk, zadrzewień wzdłuż istniejących cieków wodnych. b) Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - 100% powierzchni biologicznie czynnej.

§ 38.

Oznaczenie terenu	1WS- 5WS
Powierzchnia	1,17 ha
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny istniejących wód powierzchniowych
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością ich przebudowy.

§ 39.

Oznaczenie terenu	1KD/L – 5KD/L
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej, kategorii powiatowej / gminnej, klasy lokalnej.
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1) Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	a) 15.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/L, b) 15.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD/L, szerokość w granicy planu zmienna od 12.0 do 13.0m, c) 15.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KD/L, szerokość w granicy planu zmienna, od 1.0 do 5.0m zgodnie z rysunkiem planu, d) 15.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KD/L, szerokość w granicy planu zmienna od 4.0 do 15.0m, e) 15.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 5KD/L, szerokość w granicy planu 2.0m,
2) a) w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnie, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji oraz zieleń, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) ustala się stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.	

§ 40.

Oznaczenie terenu	1KD/D- 3KD/D
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji- tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	

1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	a) 15.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD/D, b) dla terenu drogi 1KD/D zgodnie ze stanem istniejącym; szerokość zmienna między 10.0m a 11.0m, c) dla terenu drogi 3KD/D szerokość zmienna od 12.0 do 15.0m; szerokość w granicy planu zmienna od 7.0 do 1.0m,
2)	a) w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnia, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m określone na rysunku planu.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 41. W obszarze niniejszego planu traci moc:

- Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XVI/122/11 z dnia 19 grudnia 2011r.

§ 42. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

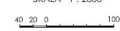
§ 44. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego W Mszczonowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski



SKALA 1 : 2000



	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzeznaczalne linie zabudowy
	wyznaczenia linii rozgraniczających i linii zabudowy

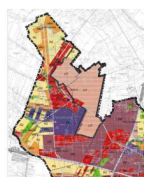
SYMBOL (LITEROWE, PRZECZYTAJĄCE SIĘ) :

UT	temy rzyszki, ungu grupy i, parku naukow- technologicznego, parku wodnego
MN/U	temy zabudowy mieszkaniowej (jednostkowe) i
R	temy rzyszki
ZL	temy rzyszki
WS	temy rzyszki wsi powiatowych
KD/L	temy rzyszki - temy rzyszki dróg publicznych powiatowych (gminne, wsi rzyszki)
KD/D	temy rzyszki - temy rzyszki dróg publicznych krajowych (gminne, wsi rzyszki)

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄ

USTALENIE PLANU

	linieje rowy puz endonuj WDMW
	ole liniejch dny publicznych
	linz rozpoznaajce lony dny puz obczon planu
	oloz ogroiczonego zapodowadze kadz i emerytalnej SA
	wymiarow 08 rozpoznaajcych puz alczon

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MIEJSCZONÓW

_____ granica obszaru objętego planem miejscowym

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

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKI MIEJSKIMIEŃSKI MAŁOWSTE ZACHODNIE

Author's address: Instytut Informatyki, Uniwersytet Jagielloński, ul. Łojasiewicza 6, 30-348 Kraków, Poland.
E-mail: adam.kucharski@im.uj.edu.pl

mgr inż. Tworo Głogowski

mgr Magda Nowicka

[illegible]

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLV/362/14
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 15 kwietnia 2014r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka:

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLV/362/14
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 15 kwietnia 2014r.**

**ROZSTRZYGNIECIE 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