

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA
ORAZ FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA A**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXII/156/16 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A, Rada Miejska w Mszczonowie 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 oraz fragment miejscowości Wręcza A, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A o łącznej powierzchni ok. 35,6 ha.
2. Granica obszaru planu przebiega południową granicą drogi gminnej (ul. Poziomkowa, dz. nr ewid. 344), która pokrywa się z granicą administracyjną miejscowości Wręcza A, następnie biegnie pn-wschodnią granicą administracyjną miejscowości Wręcza A do drogi gminnej (ul. Żukowska, dz. nr ewid. 267), dalej w miejscowości Wręcza biegnie pn-zachodnią granicą tej drogi do drogi powiatowej nr 4715W, przecina drogę powiatową i biegnie pn-wschodnią granicą tej drogi, następnie znowu przecina tą drogę i biegnie pd-wschodnią granicą działki nr ewid. 247 w miejscowości Wręcza do drogi będącej własnością gminy (dz. nr ewid. 341/2), przecina drogę i biegnie zachodnią jej granicą do granicy administracyjnej miejscowości Wręcza A, dalej biegnie wschodnią i północną granicą administracyjną miejscowości Wręcza A, dalej południową granicą działki nr ewid. 12/1 we Wręczy A do drogi gminnej (dz. nr ewid. 9), dalej biegnie pd-wschodnią granicą tej drogi, następnie przecina ją i biegnie południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 8, przecina działkę nr ewid. 6 i zachodnią granicą działki nr ewid. 5/1 oraz południową granicą działki nr ewid. 4/2 biegnie do drogi gminnej (dz. nr ewid. 49), przecina drogę i zachodnią jej granicą, która pokrywa się z granicą administracyjną miejscowości Wręcza A biegnie w kierunku północnym, następnie przecina drogę na wysokości skrzyżowania z drogą gminną (dz. nr ewid. 344) i łączy się z powrotem z południową granicą tej drogi.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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 nr 1;
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,
 - f) obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wokół istniejących linii energetycznych 15kV i stacji transformatorowych,
 - g) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym,
- 2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego;
 - 3) 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.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
 4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ewid. 854, 855 i 918/5 w ich granicach ewidencyjnych, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
 - 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
 - 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
 - 9) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;
 - 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 11) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie i zabudowa podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz zabudowy dla budynków na pobyt ludzi;

- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (motele, hotele, pensjonaty), obiekty gastronomiczne, rekreacji;
 - 13) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
 - 14) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (min 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6

Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;
2. Dla terenu zapisano przepisy szczegółowe;
3. Dla terenu wyznaczonego planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

DZIAŁ I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów

§ 7

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

- 8) tereny obiektów wystawienniczo – targowych - należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo-targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
2. Ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu, zwaną dalej usługami grupy I, grupa obejmuje następujące kategorie:
- a) rozrywka,
 - b) biura,
 - c) obiekty widowiskowe,
 - d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
 - e) tereny sportowe i rekreacyjne,
 - f) hotele,
 - g) tereny obiektów wystawienniczo – targowych,
 - h) handel i gastronomia.
3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
R	tereny rolne,
ZL	tereny lasów,
KD/L	tereny komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
KD/D	tereny komunikacji - teren dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

Rozdział 2 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i granicy lasów i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dla terenów MN/U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50m;
- 4) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także obiektów małej architektury.

§ 10

Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej lub do linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, szarości i czerni;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą płaską, blachą dachówkową, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub papą termozgrzewalną (w przypadku dachów płaskich);
- 4) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych, dopuszcza się możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach ale nie jaskrawych; dopuszcza się wprowadzenie różnych faktur i materiałów elewacyjnych.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

Rozdział 4

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

§ 12

1. Ustala się, zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
3. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.
4. Zakaz o którym mowa w ust. 3 nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, takich jak drogi publiczne i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13

Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się, że nowa zabudowa powinna tworzyć czytelny układ zabudowy i być dostosowana do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych; komponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.
2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin (kształty, kolorystyka, wysokość itp).
3. Przy granicy z istniejącym terenem górniczym (przy południowej granicy planu) należy lokalizować parkingi, garaże, lub budynki usługowe, oraz wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.

§ 14

Zasady ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 15

Zasady ochrony powietrza:

Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 16

Zasady ochrony przed hałasem:

W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MN/U oraz siedliska rolnicze na terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 17

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) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonym numerami 62-61/52 oraz 62-61/56 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.
2. Na obszarze stref, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają uprzedniego przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
3. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami).

Rozdział 6

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

§ 19

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:
 - 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
 - 2) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę publiczną kategorii powiatowej, klasy lokalnej nr 4715W, przebiegającą przez teren objęty planem,
 - b) drogi publiczne kategorii gminnej, klasy dojazdowej, znajdujące się na obszarze objętym opracowaniem oraz przylegające do granic planu, znajdujące się poza obszarem opracowania,
 - c) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej.
2. Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10,0m,
3. Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0m x20.0m.
4. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Obszar objęty planem poprzez drogę powiatową nr 4715W i układ dróg gminnych powiązany jest komunikacyjnie z miastem Mszczonów oraz z drogą krajową nr 50.
5. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenach MN/U co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla obiektów handlowych minimum 3 miejsca postojowe na 100m² powierzchni sprzedażowej,
 - b) dla obiektów gastronomicznych, klubów minimum 16 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego (hoteli, moteli, pensjonatów) minimum 4 miejsca postojowe na 10 łóżek oraz mimo to 1 miejsce dla autobusu,
 - d) dla pozostałych usług minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 m-ca postojowe na lokal mieszkalny;
 - 2) W przypadku lokalizacji usług ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi do 15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
 - 3) miejsca postojowe mogą być bilansowane łącznie z miejscami postojowymi umieszczonymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21

Zasady zaopatrzenia w wodę:

Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć.

§ 22

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni zgodnie z warunkami technicznymi;
- 3) Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

Ustala się, że na terenie objętym planem wody opadowe lub roztopowe:

 - a) pochodzące z zanieczyszczonych terenów dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzać do odbiorników po wstępnym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
 - b) pozostałe wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wód.

§ 23

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN zasilane z GPZ Mszczonów.
- 2) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne o mocy max do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 24

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 25

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 2) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 27

Zasady usuwania odpadów:

Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28

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

Rozdział 10

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 29

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów o symbolu MN/U w wysokości 20%,
- 2) dla terenów o symbolu R, ZL, KD/L, KD/D w wysokości 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30

Oznaczenie terenu	1MN/U, 2MN/U, 4MN/U
Powierzchnia	20,06ha
1.	Przeznaczenie terenu
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 12. - budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt 13.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową. Na terenie 1MN/U znajduje się strefa ochrony archeologicznej 62-61/56, na terenie 2MN/U znajduje się strefa ochrony archeologicznej 62-61/52. W w/w strefach obowiązują zasady zagospodarowania §18 ust.2. W granicach obszarów ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 21 ust. 2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej będącej poza granicami planu (ul. Poziomkowa), - 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/D – 5KD/D oraz 1KD/L, - 12,0m od granicy lasów,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, - max. intensywność zabudowy – 1,0, - min. intensywność zabudowy – 0,1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m w tym: - dla budynków mieszkalnych - 12,0 m - dla budynków usługowych – 12,0 m, - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 4,0m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
e)	kolorystyka	- kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 10 pkt 2 i 4.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1500 m ²
b)	minimalny front działki	- 20 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie planu oraz z istniejącej drogi gminnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu;
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust 5 .

§ 31

Oznaczenie terenu		3MN/U, 5MN/U, 6MN/U
Powierzchnia		9,31ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 12. - budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt 13, - dopuszcza się usługi grupy I zgodnie z definicją § 7 ust. 1 i2.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 3KD/D, 4KD/D i 5KD/D oraz 1KD/L,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, - max. intensywność zabudowy – 1,5, - min. intensywność zabudowy – 0,1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m w tym: - dla budynków mieszkalnych - 12,0 m - dla budynków usługowych – 15,0 m, - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
e)	kolorystyka	- kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 10 pkt 2 i 4.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1500 m ²
b)	minimalny front działki	- 20 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 1500 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia nowych dróg wyznaczonych niniejszym planem,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie planu oraz z istniejącej drogi gminnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu;
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust 5 .

§ 32

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		2,36 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
	przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
	przeznaczenie dopuszczalne	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - zieleń urządzone, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się możliwość budowy budynków w ramach gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów odrębnych. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska).
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD/D,
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki na terenie R, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 85% pow. działki na terenie R, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,16, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych – 10,0 m, - maksymalna wysokość dla budynków służących produkcji rolnej - 10,0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży - 8.0 m;
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażowych oraz usługowych,
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejącej drogi gminnej 3KD/D.
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust 5 .

§ 33

Oznaczenie terenu		1ZL-3ZL
Powierzchnia		0,62 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Sposób zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy, użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami o lasach.

§ 34

Oznaczenie terenu		1KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej.

2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	– szerokość w liniach rozgraniczających na terenie objętym planem 12,5 do 10,5m, (całkowita szerokość drogi 15,0m).
2)	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń związanych z drogą, – dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, – lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. 	

§ 35

Oznaczenie terenu		1KD/D-5KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> a) 1KD/D – szerokość drogi wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu, b) 2KD/D – szerokość projektowanej drogi 10,0m, c) 3KD/D – poszerzenie osiowe istniejącej drogi do 10,0m, w granicach objętych planem szerokość drogi wynosi 7,0m, 10,0m i 6,5m, zgodnie z rysunkiem planu, d) 4KD/D – szerokość projektowanej drogi 10,0m, e) 5KD/D – poszerzenie istniejącej drogi do 10,0m, na zakończeniu trójkątny plac manewrowy o wymiarach 23,0m i 46,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń związanych z drogą, – dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, – lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, – ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m. 	

§ 36

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.	

Dział III Rozdział 1 Przepisy końcowe

§ 37

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 38

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

§ 39

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie