

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów
obejmującego fragment miejscowości Sosnowica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 15 i art.20ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717), Uchwały Nr XLVIII/364/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Sosnowica oraz po stwierdzeniu zgodności planu ze studium Rada Gminy Mszczonów uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu stanowiącym załącznik 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 zawierający:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od dróg,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkaniowo – usługowych od terenu KK,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy dla pozostałych budynków od terenu KK,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i propozycji.
 - 3) Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu;
 - 4) Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów;
 - 5) Załącznik nr 4 do niniejszej uchwały - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy;
2. Teren opracowania planu obejmuje powierzchnię – 43,76ha.

§ 4. 1.W niniejszym planie miejscowym określa się:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 6) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym:
 - a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikację ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
 - b) określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.
- 8) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 maja 2003r.).

2. Plan nie obejmuje:

- 1) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) Obszarów przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów dla fragmentu wsi Sosnowica,
- 2) uchwale - niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie zawierająca ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Sosnowica.
- 3) rysunku planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na mapie zasadniczej lub ewidencyjnej, odnoszący ustalenia uchwały do obszaru objętego planem miejscowym,
- 4) ustalenia - zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu stanowiące prawo miejscowe (obowiązujące powszechnie) oraz sformułowane w tekście uchwały i uznane za optymalne.
- 5) propozycje – oznaczenia na rysunku planu przedstawione w celu zasugerowania takich rozstrzygnięć, jednak nie stanowiące prawa miejscowego.
- 6) informacje – zapisy zawarte w tekście i na rysunku planu wynikające z uwarunkowań prawnych lub z istniejącego zagospodarowania terenu, niezbędne do uzasadnienia rozwiązań przyjętych w planie, jednak nie stanowiące ani ustaleń ani propozycji.
- 7) terenie – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi określony numerem i symbolem literowym,
- 8) linii rozgraniczających - linie wyznaczone na rysunku planu, wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 9) działce budowlanej - nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,
- 10) przeznaczeniu podstawowym - przeznaczenie i sposób użytkowania określony planem, które powinno dominować na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym - przeznaczenie i sposób użytkowania dopuszczony planem.
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia, której nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku,

- 13) froncie działki – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę,
 - 14) maksymalnej wysokości zabudowy – wysokość liczona od poziomu terenu przy wejściu do budynku do wysokości głównej kalenicy.
 - 15) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie.
 - 16) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie określona w % lub suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków określona w m².
 - 17) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy budynku – nieprzekraczalna wielkość powierzchni zabudowy liczonej po obrysie murów określona dla poszczególnych budynków w m²,
 - 18) powierzchni biologicznie czynnej – część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana (w głąb gruntu, na nim oraz pod nim), nie stanowi dojazdów i dojść pieszych, jest pokryta trwałą roślinnością lub jest użytkowana rolniczo lub stanowi ciek lub zbiorniki wodne określona w % w stosunku do powierzchni działki znajdującej się na określonym terenie.
 - 19) dostęp do drogi publicznej – bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub dojazd.
 - 20) usługach towarzyszących – usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, takich jak: usługi handlu, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, itp. oraz drobne zakłady naprawcze takich jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczność wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t.
 - 21) usługach nieuciążliwych – usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomia, działalność biurowa, projektowa, pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość.
 - 22) obszar ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosowanych przepisów odrębnych, poza definicjami dotyczącymi przeznaczenia terenów, których definicje znajdują § 9 niniejszej uchwały.

§ 6. Przeznaczenie terenu.

1. W Planie wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednimi symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia;
3. W Planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN – 6MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
1MN,U – 8MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
1U	teren zabudowy usługowej
1KP/ZP	tereny komunikacji i zieleni urządzonej
1R – 2R	tereny rolnicze
1E – 2E	tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
1KDL – 7KDL	tereny dróg publicznych – istniejących dróg lokalnych
1KDD – 7KDD	tereny dróg publicznych – istniejących dróg dojazdowych
1KDDp - 4KDDp	tereny dróg publicznych – tereny projektowanych dróg dojazdowych
1KDW	teren drogi wewnętrznej – istniejąca droga wewnętrzna

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej.

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno- przestrzennej:
 - a) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż terenu PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK (teren kolejowy zamknięty linia nr 12 Skierniewice – Łuków) pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, gdzie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane w myśl obowiązujących przepisów odrębnych zgodnie z § 8 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż drogi lokalnej będącej w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, gdzie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych oraz przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane w myśl obowiązujących przepisów odrębnych zgodnie z § 8 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - c) ustala się przeznaczenie terenów wzdłuż drogi powiatowej nr 4726W pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, gdzie dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych,
 - d) ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług towarzyszących, tereny rolnicze z zakazem zabudowy, tereny infrastruktury technicznej oraz drogi publiczne i wewnętrzne,
 - e) lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę powiatową nr 4726 relacji Mszczonów – Osuchów, istniejące oraz projektowane drogi gminne, drogę lokalną znajdującą się w pasie drogi krajowej nr 50 oraz drogę krajową nr 50 (Sochaczew – Grójec) znajdującą się poza granicami planu.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego są określone w § 10 niniejszej uchwały.

2. 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 granice ewidencyjne drogi powiatowej nr 4726W,
 - b) dla drogi 2KDL granicą planu tj. południowo - zachodnią i zachodnią granicą drogi oraz jako jednostronne poszerzenie jej do 15,0m, wg rysunku planu,
 - c) dla drogi 3KDL granice ewidencyjne drogi powiatowej nr 4726W,
 - d) dla drogi 4KDL granicą planu tj. południowo - zachodnią i zachodnią granicą drogi oraz jako jednostronne poszerzenie jej do 15,0m, wg rysunku planu,
 - e) dla drogi 5KDL granice ewidencyjne drogi powiatowej nr 4726W,
 - f) dla dróg 6KDL, 7KDL wg rysunku planu,
 - g) dla drogi 1KDD granicą planu tj. linią rozgraniczającą terenu zamkniętego tj. PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK i jako jednostronne poszerzenie jej do 10,0m, wg rysunku planu,
 - h) dla drogi 2KDD granicą planu tj. linią rozgraniczającą terenu zamkniętego tj. PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK i poszerzenie jej wg rysunku planu,
 - i) dla drogi 3KDD granicą planu tj. linią rozgraniczającą terenu zamkniętego tj. PKP oznaczonego na rysunku planu symbolem KK i jako jednostronne poszerzenie jej do 10,0m, wg rysunku planu,
 - j) dla drogi 4KDD wg rysunku planu,
 - k) dla drogi 5KDD jako poszerzenie do 10,0m; ustala się wydzielenie terenu pod drogę 5KDD o szerokości 1,0m z działki o nr ewid. 47/2, natomiast pozostałą część – z działek znajdujących się po przeciwnej stronie drogi, wg rysunku planu.
 - l) dla drogi 6KDD jako poszerzenie po 5,0m od osi drogi w obie strony, wg rysunku planu
 - m) dla drogi 7KDD granice ewidencyjne drogi z wyj. skrzyżowania z drogą o symbolu 3KDD, gdzie wyznacza się trójkąt widoczności 5,0m x 5,0m, wg rysunku planu,
 - n) dla dróg 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp wg rysunku planu,
 - o) dla drogi 1KDW wg rysunku planu.
- 2) Ustala się, iż linie rozgraniczające wyznaczające teren MN; MN,U; U; KP/ZP, R i E wyznacza rysunek planu.

3. Zasady ustalania linii zabudowy.

- 1) Ustala się, iż linie zabudowy od strony dróg zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne, wskazane i wymiarowane na rysunku planu oraz opisane w § 10;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1,5 m;
- 3) Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z istniejącą linią zabudowy budynku;
- 4) Ustala się, iż nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 5,0m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 6) Ustala się, iż nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi min 18,0m od osi linii wysokiego napięcia 110kV.

4. Zasady kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą – odcienie brązu, czerwieni i czerni;
- 2) Ustala się stosowanie max dwóch kolorów na elewacjach budynku;
- 3) Ustala się, iż na terenach o symbolu MN i MN,U na każdej działce budowlanej może znajdować się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
- 4) Na terenie MN i MN,U ustala się, iż lokalizacja budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych na granicy działki może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 13,0m do 16,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
- 5) Na terenie MN i MN,U ustala się, iż lokalizacja pozostałych budynków na granicy może nastąpić w przypadku, gdy szerokość działki wynosi od 13,0m do 20,0m przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

5. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w linii rozgraniczającej drogi;
- 2) Ustala się, iż max wysokość ogrodzeń od strony dróg wynosi 1.80 m;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania od strony dróg ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) W przypadku wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości poniżej 10.0 m, ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 5.0 m od osi drogi;
- 5) Ogrodzenia od strony rowów melioracyjnych należy sytuować o odległości 1.5 m od górnej krawędzi skarpy rowu.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Rozdziale II.

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

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl ustawy „Prawo ochrony środowiska”.
2. Na terenach o symbolu U i 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U dopuszcza się realizację:
 - 1) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego i środków transportu do max 2 stanowisk;
 - 2) stolarnie i instalacje do wyrobu mebli,
3. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.
5. Ustala się, że oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych zgodnie z wymogami zawartymi w ustawie „Prawo ochrony środowiska”.
6. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;
7. Ustala się obowiązek zapewnienia prawidłowego przepływu wody w rowach melioracyjnych.
8. Ustala się, iż działania inwestycyjne w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych z terenów oznaczonych symbolem U oraz dróg z utwardzoną nawierzchnią na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
9. Na terenie U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed rzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
10. Wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w pkt. 10 należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody.
11. Ustala się, iż działania inwestycyjne w zakresie zmiany trasy rowów oraz wznoszenie budowli komunikacyjnych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
12. Ustala się, iż działania związane z prowadzeniem inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
13. Zgodnie z art. 113 i 114 ustawy „Prawo ochrony środowiska” tereny o symbolu:
 - 1) MN należą do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - 2) MN/U - „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi”.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 10. Zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

1. 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN (pow. ogółem 15,57ha)

1) Przeznaczenie;

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem budynków gospodarczych i garażowych dla samochodów osobowych oraz infrastruktury technicznej i komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające – usługi towarzyszące (wbudowane).

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, kolorystyka elewacji i dachów , rodzaj użytych materiałów;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,

- maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 pkt. 4.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDD, KDDp , 6KDL i 7KDL - 6.0m,
- b) nieprzekraczalna linia od projektowanych dróg wewnętrznych – 6,0m,
- c) nieprzekraczalna linia od dojazdów o szerokości 5,0m – wg przepisów odrębnych dot. lokalizacji zabudowy od granicy działki,
- d) wielkość powierzchni zabudowy – max 35%,
- e) max intensywność zabudowy – max 0,5
- f) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min 55%.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);

- a) Zgodnie z § 7 pkt.5.

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN wynosi 1000 m²,
- ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,
- scalenia i podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.

6) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem:
 - ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN wynosi 1000 m²,
 - ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,
 - adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

- a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
- b) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy.
- c) Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów MN z drogi publicznej kategorii powiatowej o nr 4726W, z istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej znajdujących się na terenie objętym planem oraz drogi lokalnej będącej w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu, a także projektowanych dróg wewnętrznych.
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek – min 8m,
- c) w przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch działek budowlanych należących do różnych właścicieli, ustala się wydzielenie po 4,0m z każdej działki.
- d) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,
- e) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą.

2. 1MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U (pow. ogółem 11.96 ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem sytuowania garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe o pow. określonej w § 10 pkt.2 ppkt. 2) c).;
- c) plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących zgodnie z warunkami zawartymi w § 10 pkt.2.

2). Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkaniowo - usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.5 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego 150m².
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 pkt. 4.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - od drogi oznaczonej symbolem 1KDD –dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych wynosi 20,0m od linii rozgraniczającej drogi, a dla pozostałych budynków – 6,0m, nie mniej jak 20,0m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od pozostałych dróg oznaczonych symbolem KDD - 6.0m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDDp - 6.0m,

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL - 10,0m,
 - e) nieprzekraczalna linia od projektowanych dróg wewnętrznych – 6,0m,
 - f) nieprzekraczalna linia od dojazdów o szerokości 5,0m – wg przepisów odrębnych dot. lokalizacji zabudowy od granicy działki,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy – max 35%,
 - h) max intensywność zabudowy – max 0,60,
 - i) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min 50%.
- 4) Ogrodzenia** (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry);
- a) Zgodnie z § 7 pkt.5.
- 5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
 - ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do granicy dróg,
- 6) Zasady i warunki podziału nieruchomości:**
- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem:
 - ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
 - ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do granicy dróg,
 - adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.
- 7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania** (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);
- a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
 - b) Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy.
 - c) Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
- 8) Obsługa komunikacyjna, parkingi;**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U z drogi publicznej kategorii powiatowej o nr 4726W, z istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej znajdujących się na terenie objętym planem, drogi lokalnej będącej w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu, a także projektowanych dróg wewnętrznych.
 - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 8m,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,

- d) w przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch działek budowlanych należących do różnych właścicieli, ustala się wydzielenie po 5,0m z każdej działki.
- e) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą.
- f) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

9) Inne.

- a) ustala się, iż na działce może znajdować się: budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

3. 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U (pow. ogółem 9,39ha)

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem sytuowania garaży, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej oraz komunikacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe oraz stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego lub rolniczego i środków transportu do max 2 stanowisk oraz stolarnie i instalacje do wyrobu mebli o pow. określonej w § 10 pkt.3 ppkt. 2) c).;
- c) plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy nowych budynków oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących zgodnie z warunkami zawartymi w § 10 pkt.2.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkaniowo - usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 2,
 - maksymalna wysokość budynku – 10 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu, przypadku podpiwniczenia 1.20 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.
- b) budynków garażowych i gospodarczych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych – 2.
- c) budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 1,
 - maksymalna wysokość budynku - 6.5 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru- 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 20 - 45°,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy budynku usługowego 150m².
- d) kolorystyka elewacji i dachów zgodnie z § 7 pkt. 4.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - od drogi oznaczonej symbolem 2KDD i 3KDD –dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych wynosi 20,0m od linii rozgraniczającej drogi, a dla pozostałych budynków – 6,0m, nie mniej jak 20,0m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy od pozostałych dróg oznaczonych symbolem KDD - 6.0m,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDDp i KDW - 6.0m,

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu - 6.0m,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy od projektowanych dróg wewnętrznych – 6,0m,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy od dojazdów o szerokości 5,0m – wg przepisów odrębnych dot. lokalizacji zabudowy od granicy działki,
- g) wielkość powierzchni zabudowy – max 35%,
- h) max intensywność zabudowy – max 0,6,
- i) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min 50%.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów , wysokość i inne parametry.);

- a) Zgodnie z § 7 pkt.5.

5) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
- ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
- dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do granicy dróg,

6) Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem:
 - ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach MN,U wynosi 1400 m²,
 - ustala się, że minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi min.20m,
 - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ w stosunku do granicy dróg,
 - adaptuje się podziały zatwierdzone przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, wydzielające działki budowlane szerokości frontu oraz powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu,
 - podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia dla projektowanych działek gruntu dostępu do drogi publicznej.

7) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego

zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

- a) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących i projektowanych linii energetycznych 15kV w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
- b) Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej teren kolejowy pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

8) Obsługa komunikacyjna, parkingi:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 2MN,U, 3MN,U i 4MN,U z istniejących i projektowanych dróg publicznych kategorii gminnej znajdujących się na terenie objętym planem, drogi lokalnej będącej w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu, a także istniejącej drogi wewnętrznej oraz projektowanych dróg wewnętrznych.
- b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o min szerokości 6 m obsługujących max 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek - 8m,
- c) w przypadku gdy droga wewnętrzna wydzielana jest z dwóch działek budowlanych należących do różnych właścicieli, ustala się wydzielenie po 4,0m z każdej działki.
- d) dopuszcza się wydzielenie dojazdu o szerokości 5,0m obsługującego max jedną działkę budowlaną,

- e) ustala się zakończenie placem manewrowym o wymiarach min. 12,5m x 12,5m drogi nie mającej połączenia z inną drogą.
- f) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

9) Inne

- a) ustala się, iż na działce może znajdować się budynek usługowy lub budynek mieszkalny jednorodzinny lub też budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny,
- b) ustala się, że budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

4. 1U (pow.: 1U – ok. 0,155ha).

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej, przeznaczone pod realizację usług nieuciążliwych oraz stacji obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego lub rolniczego i środków transportu do max dwóch stanowisk oraz stolarni i instalacji do wyrobu mebli z niezbędnymi do ich funkcjonowania zabudowaniami i zagospodarowaniem oraz dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej.

2) Formy i parametry kształtowania nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;

- a) budynków usługowych:
 - maksymalna ilość kondygnacji – 3,
 - maksymalna wysokość budynku - 12.0 m,
 - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.30 m w stosunku do poziomu terenu,
 - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°.

3) Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg oznaczonych symbolem KDD i KDW - 6.0 m, nie mniej jak 20,0m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
- b) wielkość powierzchni zabudowy – max 35%,
- c) max intensywność zabudowy – max 1,05,
- d) wielkość powierzchni biologicznie czynnej – min 35%.

4) Ogrodzenia (położenie ogrodzenia i bram wjazdowych od strony dróg i placów, wysokość i inne parametry);

- a) Zgodnie z § 7 pkt.5;

5) Zasady podziału na działki budowlane;

- a) W Planie adaptuje się istniejące powierzchnie i granice działek.

6) Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z istniejącego zagospodarowania (lokalizacja zabudowy w sąsiedztwie linii WN, linii SN, gazociągów i innej sieci uzbrojenia terenu, rowów melioracyjnych ewentualnie dróg i linii kolejowych);

- a) Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

7) Obsługa komunikacyjna, parkingi;

- a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu o symbolu 1U w oparciu o istniejące drogi publiczne kategorii gminnej znajdujących się w granicach planu, oraz drogę lokalną będącą w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującą się poza granicami planu,
- b) ustala się 1 miejsce postojowe na każde 50 m² pow. użytkowej usług, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe.

5. 1KP/ZP (pow. ogółem 0,043ha)

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren komunikacji, parkingów dla samochodów osobowych i zieleni urządzonej, pod warunkiem usytuowania drzew i krzewów oraz wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych w odległości nie zakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także nie powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
- 2) Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów i urządzeń małej architektury, szpalerów zieleni izolacyjnej.
- 3) Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z obsługą techniczną terenu.

6. 1E, 2E (pow. ogółem 0,0012ha)

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren przeznaczony pod budowę stacji transformatorowej i innych urządzeń, będących częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
- 2) Ustala się zakaz zabudowy nie związanej z obsługą techniczną terenu.

7. 1R, 2R (pow. ogółem 1,3501ha)

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – tereny rolnicze.
- 2) Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy gosp. bezpośrednio związanej z produkcją rolną.

8. 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** – teren przeznaczony pod istniejącą drogę publiczną kategorii powiatowej klasy lokalnej (1KDL – 5KDL) oraz projektowaną drogę gminną kategorii lokalnej (6KDL i 7KDL).
- 2) **Ustala się szerokości i wyposażenie dróg w liniach rozgraniczających:**
 - a) szerokość drogi 1KDL w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - b) szerokość drogi 2KDL w liniach rozgraniczających - 15,0m,
 - c) szerokość drogi 3KDL w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - d) szerokość drogi 4KDL w liniach rozgraniczających - 15,0m,
 - e) szerokość drogi 5KDL w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego,
 - f) szerokość drogi 6KDL w liniach rozgraniczających – 12,0m,
 - g) szerokość terenu drogi 7KDL w liniach rozgraniczających – 12,0m,
 - h) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
 - i) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 - j) ustala się przebudowę rowu melioracyjnego wchodzącego w skład terenów drogi o symbolu 6KDL i 7KDL.

9. 1KDD, 2KDD, 3KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** - teren istniejących dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
- 2) **Ustala się szerokości i wyposażenie dróg w liniach rozgraniczających:**
 - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających 1KDD, 3KDD, 5KDD, 6KDD wynosi 10,0m
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 4KDD wynosi 9,0m
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 2KDD – zmienna, wg rysunku planu,
 - d) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 7KDD wynosi wg stanu istniejącego,
 - e) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
 - f) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

10. 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** - teren przeznaczony pod projektowane drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.
- 2) **Ustala się szerokości i wyposażenie dróg:**
 - a) szerokości terenów dróg w liniach rozgraniczających 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp – 10,0m,
 - b) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
 - c) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

11. 1KDW

- 1) **Przeznaczenie podstawowe** - teren przeznaczony pod istniejącą drogę wewnętrzną
- 2) **Ustala się szerokość i wyposażenie drogi:**
 - a) szerokości drogi w liniach rozgraniczających 1KDW – 6,0m,
 - b) ustala się zakończenie drogi placem manewrowym o wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - c) tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,
 - d) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

1. Plan ustala zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach R, KP/ZP, KDL, KDD, KDDp i KDW.
2. Plan dopuszcza realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w zasięgu oddziaływania terenu kolejowego tj. w odległości poniżej 100,0m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.
3. Ustala się, że obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych w pasie 15,0m należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
4. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg.
 - 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem przez drogę powiatową nr 4726W prowadzącą do Mszczonowa i Bobrowiec, drogę lokalną będącą w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującej się poza granicami planu, a także układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych, istniejącą drogę wewnętrzną i projektowane drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu.
 - 2) Wyznacza się następujące drogi publiczne:
 - a) kategorii powiatowej klasy lokalnej:
 - 1KDL, 3KDL, 5KDL - teren obejmuje drogę powiatową.
 - 2KDL, 4 KDL - teren obejmuje drogę powiatową oraz projektowane poszerzenie,
 - 6KDL, 7KDL – tereny projektowanej drogi gminnej klasy lokalnej.
 - b) kategorii gminnej klasy dojazdowej:
 - 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD - tereny obejmują drogi gminne oraz projektowane poszerzenia,
 - 7KDD – teren obejmuje istniejącą drogę gminną,
 - 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp - tereny obejmują projektowane drogi gminne.
 - 3) Ustala się, że przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne trójkątne poszerzenie dróg w liniach rozgraniczających 5.0 m x 5.0 m;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym.

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest:
 - a) od północy o drogę gminną o symbolu 1KDD, 2KDD i 3KDD
 - b) od strony zachodniej i południowo – zachodniej o drogę powiatową nr 4726W prowadzącą do Mszczonowa i Bobrowiec,
 - c) od strony północno-wschodniej o drogę lokalną będącą w pasie drogi krajowej nr 50 znajdującą się poza granicami planu.

§13. Określenie układu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz określenie warunków powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.

- 1) Zaopatrzenie w wodę;
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru planu z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.
 - c) dopuszcza się do czasu wybudowania sieci wodociągowej pobór wody z indywidualnych źródeł.
- 2) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych;
 - a) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
 - b) w obszarze planu brak jest sieci kanalizacyjnej sanitarnej; ustala nakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem na oczyszczalnię na podstawie umów,
 - c) ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
 - d) na terenie U ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach,
 - e) wody opadowe i roztopowe z wyjątkiem wymienionych w ppkt. d) należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesów osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie ani kierunku odpływu wody,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania na działkach o powierzchni min 2000 m²; przed zlokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów.
- 3) Zaopatrzenie w energię;
 - a) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznej (SN, NN),
 - b) ustala się zasadę budowy sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
 - c) ustala się zasadę lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji na warunkach zakładu energetycznego.
 - d) dopuszcza się lokalizację dodatkowych stacji transformatorowych z wyj. terenu ustalonego w planie pod stacją transformatorową o symbolu 1E, 2E ustalana będzie każdorazowo tj. wg potrzeb, bez konieczności zmiany planu,
 - e) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - f) ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3x2m.
- 4) Obsługa w zakresie telekomunikacji;
 - a) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji;

- 5) Zaopatrzenie w sieć gazu przewodowego;
 - a) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń.
 - b) Ustala się, że jeżeli w planach uzbrojenia podziemnego nie przewidziano, dla gazociągów średniego ciśnienia układanych w pasach drogowych stref kontrolowanych o szerokości określonej w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz.1055) należy je ustalić w projekcie budowlanym gazociągu.
 - c) Ustala się, że w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
 - d) Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem; odległości sieci infrastruktury technicznej od gazociągu regulują przepisy odrębne.
 - e) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.
- 6) Zaopatrzenie ciepło;
 - a) Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne formy 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;
- 7) Usuwanie odpadów;
 - a) ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) ustala się zasadę wprowadzenia selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
- 8) Ustalenia ogólne;
 - a) ustala się zasadę lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym w oparciu o przepisy odrębne,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi drogi,
 - c) ustala się, że dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

- 1) 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 III Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolach MN, MN,U i U w wysokości 30%.
- dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

§16. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, uwzględniając zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne, uzyskane w oparciu o przepisy odrębne w planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują.

§17.

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 18. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mszczonów.

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

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

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Mszczonowie