

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW**

**obejmujący fragment miejscowości
TŁUMY**

**Uchwała Nr/10 Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2010r.**

Publikacja :

**Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
Nr poz. z dnia 2010r.**



PRACOWNIA
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35
tel. (0-46) 856 – 93 -94

Główny Projektant:

mgr inż. arch. Marian Senger
uprawnienia urbanistyczne nr 191/87

Zespół projektowy:

mgr inż. Jadwiga Jeznach - *Kierownik Pracowni*
mgr inż. Iwona Błędowska - *St. Asystent*

SPIS TREŚCI:

I. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW obejmujący fragment miejscowości TŁUMY

- 1. Projekt uchwały – tekst.**
- 2. Rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1.**

PROJEKT/ lipiec 2010

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 12 października 2001 r. z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr VI/24/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 stycznia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Tłumy, oraz stwierdzając zgodność planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 31 maja 2006r.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Tłumy, położony we wschodniej części gminy Mszczonów, przy granicy z gminą Żabia Wola oraz w sąsiedztwie drogi krajowej nr 50 i bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 876 (ul. Mszczonowska). Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 25.80 ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 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;
- 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,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych dla terenu MU
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i numerem wyróżniającym
 - b) oznaczenia graficzne mające charakter informacji uzupełniających lub propozycji, nie stanowiące ustaleń planu.
 - c) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjętego Uchwałą nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 31 maja 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów 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 zasadach ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 4

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1). obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1). **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Tłumy, o którym mowa w §1 uchwały.
 - 2). **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
 - 3). **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie zawierającą ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Tłumy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
 - 4). **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.
 - 5). **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
 - 6). **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
 - 7). **teren** – 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, od innych obiektów lub granic działki.
 - 10). **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu.
 - 11). **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na warunkach określonych w ustaleniach planu, dopuszczone na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym.
 - 12). **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. Są to usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,
 - 13). **usługach** – należy przez to rozumieć usługi niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi takie jak: usługi handlu detalicznego z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej,

- pracownie pracy twórczej, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t,
- 14). **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku/ maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysokości głównej kalenicy.
 - 15). **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki.
 - 16). **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę.
 - 17). **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %.
 - 18). **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość sumy powierzchni liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki.
 - 19). **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla działek do niej przylegających.
 - 20). **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi.
 - 21). **zaleceniu** – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Zalecenia nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią dla władzy samorządowej przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami.
 - 22). **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów wykorzystania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 5 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

DZIAŁ I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Ustalenia dotyczące układu planu

§ 6

1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

§ 7

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
3. W planie określa się również propozycje (zalecenia) zagospodarowania nie stanowiące ustaleń planu jak np. zalecane linie podziałów oraz inne informacje.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu.

§ 8

1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej.
2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU	– tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
RM	– tereny zabudowy zagrodowej
R	– tereny rolnicze
R/Z	– tereny istniejących zadrzewień
ZL	– tereny lasów
KD	– tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDZ	– teren drogi publicznej klasy zbiorczej
KDx	– teren ciągu pieszo - jezdnego

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 9

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1). Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
 - b) We wschodniej części planu, wzdłuż drogi wojewódzkiej dopuszcza się funkcje mieszkaniowo-usługowe terenów.
 - c) Plan ustala ochronę istniejących terenów lasów.
 - d) Ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o istniejącą drogę gminną nr 470155W oznaczoną na rysunku planu symbolami 8KD, 9KD (ul. Poprzeczna i ul. Wiejska) oraz drogę wojewódzką połączoną bezpośrednio z drogą krajową nr 50.
- 2). Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:
 - a) dla terenu drogi 8KD jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających,
 - b) dla terenu drogi 9KD od południowego-wschodu jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających, od północnego-zachodu linia rozgraniczająca pokrywa się z granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu drogi 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 7KD oraz terenu ciągu pieszo – jezdnego 1KDx wg rysunku planu,
 - d) dla terenu drogi 1KD jako osiowe poszerzenie dz. nr ewid. 6/5 do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających,
 - e) dla terenu drogi 6KD od północy jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej do szerokości 10.0m w liniach rozgraniczających (w granicach planu 5.0m), od południa linia rozgraniczająca pokrywa się z granicą planu,

- f) dla terenu drogi 1KDZ linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej w kierunku wschodnim zgodnie z rysunkiem planu do szerokości 20.0m, szerokość w liniach rozgraniczających 6.0m.
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.
- 3) Linie rozgraniczające tereny lasów pokrywają się z granicami użytków leśnych.

§ 11

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1). Ustala się na terenach o symbolach MN, MU, RM oraz R nieprzekraczalne linie zabudowy.
- 2). Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu.
- 3). Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków.
- 4). Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 5). Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działki należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6). Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu.
- 7). Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12

1. Zasady kształtowania zabudowy

- 1). Ustala się lokalizowanie na terenach MN budynków mieszkalnych wolnostojących.; Uzupełniająco dopuszcza się budynki garażowe oraz gospodarcze w zwartej zabudowie przy budynkach mieszkalnych.
- 2). Dla terenów oznaczonych symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN zaleca się lokalizowanie garaży w jednej bryle z budynkami mieszkalnymi.
- 3). Kierunek głównej kalenicy dachu budynku powinien być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej
- 4). Ustala się kolorystykę dachów budynków w odcieniach brązu, zieleni czerwieni i czerni.
- 5). Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji.

§ 13

1. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1). Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej.
- 2). Na terenach (zlokalizowanych przy lesie) 1MN, 2MN, 7MN, 2MU, 1RM nakazuje się realizację ogrodzeń przepuszczalnych, ażurowych, umożliwiających rozwój roślinności pnącej oraz na podmurówce o wysokości nie wyższej niż 30cm z przepustami, ułatwiającymi migrację niewielkich gatunków zwierząt, w formie otworów wielkości nie mniejszej niż 15 cm x 15 cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m.
- 3). Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przesła ogrodzeń.
- 4). Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m.
- 5). Istniejące ogrodzenia położone niezgodnie z ustaleniami planu, mogą być użytkowane do czasu realizacji planu z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy.

§ 14

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1). W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

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

Rozdział 4

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

§ 15

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o Udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), z wyłączeniem realizacji przedsięwzięć zaliczanych do celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

§ 16

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

§ 17

1. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 18

1. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
- 2) Zaleca się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 19

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

- 1) Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu.
- 2) Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie istniejących lasów, zadrzewień, a także lokalizowanie ogrodzeń i zabudowy w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny.
- 3) Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu, w tym obowiązek zachowania i ochrony zadrzewień wzdłuż drogi wojewódzkiej.
- 4) Zaleca się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych. W terenach usługowo-mieszkaniowych zieleni należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach.

- 5) W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
- 6) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 7) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20

1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny zabudowy MN, MU w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować:
 - a) MN jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową
 - b) MU jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe
 w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami ustawy Prawo Ochrony Środowiska i Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21

1. W zakresie gospodarki odpadami.

Wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowania odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22

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

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 23

1. W obszarze opracowania występuje forma przyrody, która podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Teren położony jest w całości Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie wyznaczenia w/w obszaru chronionego krajobrazu. Północna i wschodnia granica obszaru planu stanowi jednocześnie granicę administracyjną gminy Mszczonów oraz Bolimowsko - Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.
2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub osuwanie się mas ziemnych.

Rozdział 7

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

§ 24

1. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach ZL.
2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować w odległościach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 25

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg gminnych dojazdowych i lokalnych;
- 2) plan wyznacza następujące drogi publiczne oznaczone symbolami:
 - a) 9KD – klasy dojazdowej - istniejąca droga gminna nr 470155W (ul. Wiejska),
 - b) 8KD – klasy dojazdowej - istniejąca droga gminna nr 470155W (ul. Poprzeczna),
 - c) 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD – klasy dojazdowej – projektowane drogi publiczne
 - d) 1KDZ – klasy zbiorczej – część istniejącej drogi wojewódzkiej, przeznaczona pod poszerzenie ww. drogi.
- 3) szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 35, 36, 37 niniejszej uchwały,
- 4) przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych, dróg dojazdowych z drogą lokalną należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąty widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
- 5) przy skrzyżowaniu drogi lokalnej z drogą zbiorczą należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąty widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
- 6) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację działek stanowiących dojazdy wewnętrzne przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających wynosi 6 m dla dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służą obsłudze komunikacyjnej maksymalnie 6 działek budowlanych,
 - b) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 8 m dla dróg, które stanowią połączenie dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służą obsłudze komunikacyjnej maksymalnie 8 działek budowlanych,
 - c) minimalna szerokość dróg wewnętrznych wynosi 10 m dla dróg wewnętrznych, które stanowią połączenie dwóch innych dróg wewnętrznych lub publicznych oraz służą obsłudze komunikacyjnej ponad 8 działek budowlanych,
 - d) ustala się obowiązek wydzielenia placów manewrowych o wymiarach nie mniejszych niż 12.5 m x 12.5 m na terenie dróg wewnętrznych, które nie stanowią połączenia dwóch innych dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - e) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych wynosi 6 m.
 - f) w przypadku gdy program wyposażenia zabudowy w sieci infrastruktury technicznej nie mieści się w granicach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację sieci pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

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

§ 28**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.****1. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- 2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych,
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

2. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Wieloletni Plan Inwestycyjny do roku 2015 nie przewiduje budowy kanalizacji sanitarnej. Ustala się zagospodarowanie ścieków w dwóch kierunkach: budowę przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z warunkami technicznymi lub odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych,
- 2) ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów przydrożnych,
- 3) dopuszcza się lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych na działkach o pow. min. 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granicy działki określonych w przepisach odrębnych; przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrogeologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (t.j. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej powierzchni terenu 1,5 m),
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody.

3. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) w obszarze opracowania istnieją sieci NN,
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,
- 3) ustala się budowę sieci NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, nowych stacji transformatorowych na terenie objętym planem bez konieczności jego zmiany,
- 5) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 6) ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6mx5m dla stacji wewnątrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych.

4. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.**5. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

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

6. Ustala się **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.
7. **Zasady usuwania odpadów:**
- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zaleca się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
 - 3) na terenie każdej działki należy przewidzieć miejsce służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji.
8. **Ustalenia ogólne:**
- 1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
 - 2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne,
 - 3) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 27

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

DZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

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

§ 28

Oznaczenie terenu		1MN – 8MN
Powierzchnia		12.95 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze o max pow. 60m² i garażowe na samochody osobowe o max pow. 30m² - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
b)	przeznaczenie dopuszczalne	W terenie o symbolu 1MN, 2MN, 6MN i 8MN wzdłuż terenu drogi 8KD dopuszcza się usługi towarzyszące w kubaturze obiektu podstawowego zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 12. <u>Warunki dopuszczenia:</u> powierzchnia usług do 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50 m² powierzchni sprzedaży.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Zgodnie z § 12. Dla prawidłowego zagospodarowania działek proponuje się łączne zagospodarowanie działek o nr ewid. 7/4 i 7/16.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a) linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0 m od linii rozgraniczających drogę 8KD (zgodnie z rysunkiem planu) - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg (zgodnie z rysunkiem planu) - dla terenu 2MN wyznacza się drugą linię zabudowy od strony zaplecza działki, w odległości 40.0 m od linii rozgraniczających dróg 1KD i 2KD (zgodnie z rysunkiem planu) - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg - w/w ustalenia nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej ▪ elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszków, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza linię zabudowy
b) parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy na działce - do 20% powierzchni działki - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 70% pow. działki - max. intensywność zabudowy – 0.3
c) wysokość budynków	– mieszkaniowych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 9.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku – gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru – 0.30m w stosunku do poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku
d) kształt dachów	– dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° – dopuszcza się dachy mansardowe – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,
e) kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f) ogrodzenia	zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– dopuszcza się minimalną powierzchnię 1500 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
b) minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 20.0 m) na skrzyżowaniu drogi lub wokół placu do zawracania
c) kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	– ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°

d)	zasady i warunki podziałów	– dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi planem – adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jeżeli są wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu – każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej – za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.
e)	Zasady określone w § 28 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– dopuszcza się minimalną powierzchnię 1500 m ² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 20.0 m) na skrzyżowaniu drogi lub wokół placu do zawracania
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	– ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°
d)	Zasady określone w § 28 pkt. 4 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z wbudowaną funkcją usługową – 3 miejsc postojowych.

§ 29

Oznaczenie terenu		9MN
Powierzchnia		1.18 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	W wyznaczonym terenie dopuszcza się lokalizację usług gastronomicznych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ze względu na zadrzewienie terenu oznaczonego symbolem 9MN wyznacza się dla niego odmienne warunki zabudowy i zagospodarowania, zaleca się zachowanie leśnego charakteru działek.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	

a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 30.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu) - 8.0 m od linii rozgraniczających pozostałych drogę 8KD (zgodnie z rysunkiem planu) - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych drogę 7KD (zgodnie z rysunkiem planu) - w/w ustalenia od strony dróg (również dróg wewnętrznych) nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej ▪ elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszków, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza linię zabudowy - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy na działce: - do 10% powierzchni działki dla terenu 9MN - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce: - nie mniej niż 80% pow. działki dla terenu 9MN - max. intensywność zabudowy: - 0.2 dla terenu 9MN
c)	wysokość budynków	- budynków mieszkalnych i usługowych: ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 9.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, ▪ należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych - garaży: ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - w przypadku lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego dopuszcza się lokalizację stropodachów - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach garażowych
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2500 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania

c)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem - adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu - ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70⁰ do 90⁰, proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.
d)	Zasady określone w § 29 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2500 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	30 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem - adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu - ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70⁰ do 90⁰, proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.
d)	Zasady określone w § 29 pkt. 4 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 30

Oznaczenie terenu		1MU, 2MU
Powierzchnia		2.60 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze o max pow. 60m² i garażowe na samochody osobowe o max pow. 30m² - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleni urządzona, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	W wyznaczonym terenie dopuszcza się możliwość przeznaczenia terenu pod usługi zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 13. <u>Warunki dopuszczenia</u> : maksymalna powierzchnia usług – 150 m ² .
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– zgodnie z § 12. – zachowanie, rozbudowa i budowa budynków – na działce może znajdować się tylko budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny jednorodzinny – budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- 10.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu) - dla budynków usługowych, garażowych i gospodarczych, - dla terenu 2MU wyznacza się linię zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości 30.0 m od linii rozgraniczających drogę 1KDZ (zgodnie z rysunkiem planu), - 8.0 m od linii rozgraniczających drogę 8KD (zgodnie z rysunkiem planu) - 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, (zgodnie z rysunkiem planu) - dla terenu 1MU wyznacza się drugą linię zabudowy od strony zaplecza działki, w odległości 40.0 m od linii rozgraniczających teren drogi 1KD (zgodnie z rysunkiem planu) - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg - w/w ustalenia od strony dróg (również dróg wewnętrznych) nie dotyczą: ▪ sieci i obiektów infrastruktury technicznej ▪ elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszów, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza linię zabudowy - 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy na działce - do 30% powierzchni działki - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 60% pow. działki - max. intensywność zabudowy – 0.35

c)	wysokość budynków	- mieszkaniowych jednorodzinnych: ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 9.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, w przypadku podpiwniczenia 1.20m, - gospodarczych i garaży: ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, - budynków usługowych: ▪ maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 9.0 m, ▪ maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, ▪ należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° - w przypadku lokalizacji budynków usługowych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego dopuszcza się lokalizację stropodachów - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach gospodarczych lub garażowych
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	1500 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°
d)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem - adaptuje się istniejące podziały wydzielające działki budowlane o powierzchni mniejszej niż podana wyżej jako wystarczające do zagospodarowania zgodnego z przeznaczeniem terenu - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej - za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach podanych wyżej.
e)	Zasady określone w § 30 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		

a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1500 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	25 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	– ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20° – proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu
d)	Zasady określone w § 30 pkt. 4 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 50 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 31

Oznaczenie terenu		1RM, 2RM
Powierzchnia		2.61 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy zagrodowej - budynki gospodarcze, inwentarskie, techniczne i garażowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, parkingi, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W ramach zabudowy zagrodowej ustala się budowę, zachowanie i rozbudowę budynków mieszkalnych, gospodarczych i innych służących produkcji rolnej. Zakaz lokalizacji chlewni i kurników.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	8.0 m od linii rozgraniczających drogi 6KD, 8KD, 9KD - wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0 m od tych dróg 5.0m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy na działce - do 15% powierzchni działki - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 75% pow. działki - max. intensywność zabudowy – 0.25
c)	wysokość budynków	- maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 8.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru 0.80 m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych,

e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 12
f)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 13
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- wg przepisów odrębnych - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	35 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°
d)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic prostopadle do linii rozgraniczających drogi - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, definicje dostępu do drogi publicznej określają przepisy odrębne
e)	Zasady określone w § 31 pkt. 3 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4) Zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- wg przepisów odrębnych - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	35 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ±20°
d)	Zasady określone w § 31 pkt. 4 ppkt. a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 32

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		0.92 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację zabudowy siedliskowej zgodnie z parametrami i wskaźnikami określonymi w § 31 pkt 2.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące tereny rolne, użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 33

Oznaczenie terenu	1ZL – 2ZL
Powierzchnia	0.38 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1) Ustala się zakaz zabudowy	

§ 34

Oznaczenie terenu	1R/Z
Powierzchnia	2.24 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny istniejących zadrzewień
2) Przeznaczenie dopuszczalne	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość: - zalesiania gruntów, - lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, - urządzania ciągów pieszo – rowerowych, ścieżek spacerowych - lokalizacji obiektów małej architektury.
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
	- Ustala się zakaz zabudowy. - Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. - Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną w stosunku procentowym do powierzchni terenu na min. 95%.

§ 35

Oznaczenie terenu	1KD – 9KD
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1) szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 10.0m dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 7KD, 8KD, - 5.0m dla drogi 6KD w liniach rozgraniczających w granicach planu, szerokość całej drogi – 10.0m - 5.0m dla drogi 9KD w liniach rozgraniczających w granicach planu, szerokość całej drogi – 10.0m
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

§ 36

Oznaczenie terenu	1KDZ
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Teren drogi publicznej klasy zbiorczej – część istniejącej drogi wojewódzkiej (ul. Mszczonowska), przeznaczona pod poszerzenie ww. drogi
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1) szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	- 6.0m w liniach rozgraniczających w granicach planu, szerokość całej drogi – 20.0m

2)	– tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych poszerzeń dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
----	--

§ 37

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

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 38

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

- dla terenów MN, MU w wysokości 20%.
- dla pozostałych obszarów w wysokości 1%.

§ 39

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

§ 40

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Mszczonów.

§ 41

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

§ 42

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