

5254

UCHWAŁA Nr XXXIV/335/09

RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 25 sierpnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały nr XX/204/08 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże, Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1.

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

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże. Wymienione obszary położone są w południowej części gminy Mszczonów, na południe od miasta Mszczonowa, wzdłuż drogi powiatowej nr 4726W relacji Mszczonów – Strzyże – Bobrowce. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 181.80 ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów”.

§ 4.

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,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

c) Wrys 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. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 4 dotyczące zgodności ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów.

§ 5.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W planie nie występują:
 - 1) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże, o którym mowa w § 1 uchwały;
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) linii rozgraniczającej należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;
- 10) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu, które powinno przeważać w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczenie dopuszczalne terenu – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 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.
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) elewacji frontowej – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 15) wskaźniku powierzchni zabudowanej (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią

- utwardzoną) - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych, do powierzchni działki - określona w %;
- 16) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
 - 17) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
 - 18) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
 - 19) osiowym poszerzeniu drogi publicznej – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie, wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
 - 20) obszar ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
 - 21) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
 - 22) propozycji (lub zaleceniu) – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Propozycje (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.
 - 23) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

Dział I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

§ 7.

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.

§ 8.

1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.
4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

§ 9.

Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej,
RM	Tereny zabudowy zagrodowej
MN,U	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej
ZD	Tereny ogrodów działkowych
ZL	Tereny lasów
R	Tereny rolnicze

R/ZL	Tereny rolnicze przewidziane do zalesienia
KDL	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej
KD	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych
E	Teren infrastruktury technicznej – teren stacji transformatorowej

Rozdział 3
**Zasady ochrony i kształtowania
ładu przestrzennego**

§ 10.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- a) Ustala się, że na obszarze objętym planem tereny zabudowy będą zgrupowane wzdłuż i w pobliżu drogi powiatowej nr 4726W, tereny ogrodów działkowych i tereny rolne będą zgrupowane w duże, zwarte kompleksy po obu stronach w/w drogi i obsługiwane istniejącymi i projektowanymi drogami dojazdowymi, przy czym zostaną zachowane i uzupełnione istniejące kompleksy leśne.
- b) Ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o istniejącą drogę powiatową nr 4726W oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Mszczonowska) relacji Mszczonów - Osuchów, stanowiącą główną oś układu komunikacyjnego obszaru planu i łączącą komunikacyjnie obszar planu z miastem Mszczonów.
- c) Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej są częścią większej strefy mieszkaniowo - usługowej, wyznaczonej w studium wzdłuż drogi powiatowej nr 4726W – ul. Mszczonowskiej.

Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w dziale II niniejszej uchwały.

§ 11.

Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych wyznacza się następująco:
 - a) dla terenu istniejącej drogi 1KDL linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z

granicami ewidencyjnymi istniejącej drogi powiatowej, a w miejscu jej zwężenia do szerokości mniejszej niż 15.0m granice zostały wyznaczone jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 15.0m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla terenu istniejącej drogi 1KD (ul. Akacyjowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone od północy przez granicę planu, od południa:
 - na wysokości działek nr ewid. 62 i 67 jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10.0m,
 - na wysokości działek nr ewid. 63, 64 i 65 - zgodnie z granicami ewidencyjnymi działki nr ewid. 84, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla terenu istniejącej drogi 2KD (ul. Poprzeczna) linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z granicami ewidencyjnymi działki nr ewid. 83,
- d) dla terenu istniejącej drogi 4KD (ul. Królewska) linie rozgraniczające zostały wyznaczone od południa przez granicę planu, od północy jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 12.0m,
- e) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 5KD (ul. Sosnowa) linie rozgraniczające zostały wyznaczone jako jednostronne poszerzenie istniejącej drogi w kierunku południowo - wschodnim (działki nr ewid. 77/1) do szerokości 10.0m,
- f) dla terenu istniejącej drogi o symbolu 6KD linie rozgraniczające zostały wyznaczone od południa południową granicą działki ewid. nr 108, stanowiącej jednocześnie południową granicę planu, od północy wyznaczone zostały jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10.0m, szerokość drogi w granicach Planu wynosi 8.0m,
- g) dla terenu drogi 7KD (ul. Prosta) linie rozgraniczające zostały wyznaczone od wschodu jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10.0m, od zachodu - zachodnią granicą działki nr ewid. 37 stanowiącej jednocześnie zachodnią granicę obszaru Planu
- h) dla terenu istniejących dróg 8KD, 9KD, 10KD stanowiących ul. Polną linie rozgraniczające zostały wyznaczone:
 - dla 10KD od wschodu jako osiowe poszerzenie istniejącej drogi do szerokości 10.0m, od zachodu - zachodnią granicą

działki nr ewid. 38 stanowiącą jednocześnie zachodnią granicę obszaru planu

- dla 9KD linie rozgraniczające pokrywają się z granicą działki ewid. nr 38
 - dla 8KD zgodnie z istniejącymi granicami ewidencyjnymi działek ewid. nr 37 i 38.
- i) dla terenu projektowanej drogi publicznej 3KD linie rozgraniczające określa rysunek planu.
- j) dla terenu drogi wewnętrznej 1KDW (ul. Krótka) – jako jednostronne poszerzenie istniejącej działki nr ewid. 75 do szerokości 8.0m,
- k) dla terenu drogi wewnętrznej 2KDW (ul. Prosta) – zgodnie z istniejącymi granicami działki nr ewid. 92,
- l) dla terenu drogi wewnętrznej 3KDW – zgodnie z istniejącymi granicami działki nr ewid. 51,
- 2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.
- 3) Linie rozgraniczające tereny lasów pokrywają się z granicami użytków leśnych.

§ 12.

Zasady ustalania linii zabudowy:

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

§ 13.

Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic działki budowlanej;
- 2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 3) Obowiązuje kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów jaskrawych na powierzchni elewacji.

§ 14.

Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, jeżeli inna lokalizacja ogrodzeń nie wynika z dalszych ustaleń planu.
- 2) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych elementów wypełniających przęsła ogrodzeń, za wyjątkiem podmurówki na wysokości do 30cm ponad powierzchnię terenu,
- 3) Na terenach ZD oraz 1MN i 7MN graniczących z terenami lasów 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 15cm x 15cm, w odstępach nie mniejszych niż 10m.
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 2.0m.
- 5) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10.0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 6.0m od osi drogi.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15.

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 Dziale II.

Rozdział 5

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

§ 16.

1. Ustala się zakaz realizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Dopuszcza się realizację 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 powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska.

§ 17.

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

§ 18.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, iż prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne itp.), odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową lub drogi z utwardzoną nawierzchnią, wraz z zarezerwowaniem powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne i zmiany trasy cieków bądź wznoszenia budowli komunikacyjnych wymagają zaopiniowania w Inspektoracie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.
2. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.
3. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na

warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji WZMiUW.

§ 19.

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 przekroczenia 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.

§ 20.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się zachowanie lokalnych powiązań przyrodniczych z terenami sąsiednimi poprzez zachowanie istniejących lasów, dolesienia oraz ograniczenie rozbudowy enklaw zabudowy pośród terenów leśnych i ogrodów działkowych, a także stosowanie konstrukcji ogrodzeń umożliwiających migrację drobnej faunie.
2. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu zachowania i uzupełnienia zadrzewień wzdłuż drogi powiatowej.
3. Zaleca się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej i przydomowej złożonej z gatunków rodzimych. W terenach mieszkaniowo-usługowych i usługowych zieleń należy lokalizować w szczególności na granicy działek o różnych funkcjach.
4. W terenach komunikacyjnych zaleca się miejsca nieprzeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 21.

W zakresie ochrony przed hałasem.

1. Tereny zabudowy MN i MN,U w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować:
 - a) MN jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowo – usługowejw rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz.U. z 2007r. Nr 120, poz. 826).
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 właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z POŚ i rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 13 sierpnia 2004r.) szczególnie z art. 114 ust 2. i art. 113.

§ 22.

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 6

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego
i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 23.

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 7

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

§ 24.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.
2. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi na terenach ZL.
3. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie 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 drogę powiatową nr 4726W klasy lokalnej (ul. Mszczonowska) oraz układ istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych.
 - 2) Plan wyznacza następujące drogi publiczne oznaczone symbolami:
 - a) 1KDL – klasy lokalnej - istniejąca droga powiatowa nr 4726W (ul. Mszczonowska).
 - b) istniejące drogi publiczne klasy dojazdowej:
 - 1KD – ul. Akacyjowa,
 - 2KD – ul. Poprzeczna,
 - 4KD – ul. Królewska, droga gminna nr 470183W,
 - 5KD – ul. Sosnowa, droga gminna nr 470182W,
 - 6KD – ul. Północna,
 - 7KD – ul. Prosta,
 - 8KD, 9KD, 10KD – ul. Polna
 - c) 3KD – klasy dojazdowej – projektowana droga publiczna,

3) Plan wyznacza następujące drogi wewnętrzne oznaczone symbolami:

- a) 1KDW – ul. Krótka
- b) 2KDW – ul. Prosta

4) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 44, § 45 i § 46 niniejszej uchwały.

5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m (zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi).

6) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:

- 10.0m - dla terenów MN/U, U,
- 10.0m - dla terenów MN dla obsługi 10 i więcej działek,
- 8.0m - dla terenów MN dla obsługi poniżej 10 działek,
- 4.5m - dla dojazdów obsługujących 2 działki na terenach MN.

7) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych szerokościach 12.5m x 12.5m.

8) Drogi gminne istniejące 1KD, 2KD, 5KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD są drogami gruntowymi i wymagają budowy i urządzenia w zakresie nawierzchni i utwardzenia oraz szerokości.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

1) Droga powiatowa klasy lokalnej 1KDL stanowi oś układu komunikacyjnego obszaru planu a jednocześnie połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym miasta Mszczonowa.

2) Obszar planu powiązany jest poprzez drogę gminną nr 470182W oznaczoną na planie symbolem 5KD (ul. Sosnową) z drogą krajową nr 50 relacji Sochaczew – Grójec.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Piekarach i Osuchowie;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ($\varnothing 110$, $\varnothing 90$) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł.

§ 27.

Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji 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 melioracyjnych.
- 3) 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.
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. Przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (tj. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1,5m).

§ 28.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) W obszarze opracowania istnieją sieci SN i NN.
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną, zgodnie z docelowym zapo-

trzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego,

- 3) Ustala się budowę sieci SN i NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie, w przypadku konieczności pokrycia niedoborów mocy, nowych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem bez konieczności zmiany planu,
- 5) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,
- 6) ustala się, że dla projektowanych w terenie, niewyznaczonych na rysunku planu stacji transformatorowych 15/0,4kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6m x 5m dla stacji wnetrzowych lub 3mx2m dla stacji słupowych.
- 7) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu.

§ 29.

Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji przez o projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 30.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zasadę zaopatrzenia w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 3) 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.
- 4) Ustala się, że szafki gazowe dla budownictwa jednorodzinnego należy umieszczać w linii ogrodzeń i zapewniać do nich dostępność od strony drogi, a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 31.

Ustala się zasadę zaopatrzenia 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 po-

wietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 32.

Ustala się 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.

§ 33.

Ustalenia ogólne:

- 1) Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

**Sposób i termin
tymczasowego zagospodarowania,
urządzenia i użytkowania terenów**

§ 34.

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

Rozdział 11

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

§ 35.

1. dla terenów o symbolach MN, MN,U – w wysokości 20%,
2. dla terenów o symbolach ZD – w wysokości 10%,
3. dla pozostałych terenów 1%.

Dział II
Przepisy szczegółowe

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

§ 36.

Oznaczenie terenu		1MN – 8MN
Powierzchnia		23,22 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)</p> <ul style="list-style-type: none"> – budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, – urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzone, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	<p>W terenie o symbolu MN wzdłuż terenu drogi 1KDL dopuszcza się usługi towarzyszące w kubaturze obiektu podstawowego zgodnie z § 6 ust.1 pkt 12.</p> <p>Warunki dopuszczenia: powierzchnia usług do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego w tym usługi handlu do 50m² powierzchni sprzedaży.</p>
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, budowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale.</p> <p>Ustala się obowiązek zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i gospodarczej w granicy, na części terenu 8MN, pomiędzy działkami o numerach ewidencyjnych 98 i 99 oraz 100 i 101/1. Odstępstwo od ww. zasady możliwe jest w przypadku, gdy wskazane pary działek stanowić będą własność jednego inwestora.</p> <p>W pasie terenu zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą a linią ogrodzenia dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, jak również lokalizację miejsc postojowych.</p>
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	<ul style="list-style-type: none"> – 6.0 m od linii rozgraniczających drogi 1-8KD, KDW – 10,0 m od linii rozgraniczających drogi 10KD – 8.0 m od linii ogrodzenia wzdłuż drogi 1KDL, – w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> – powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 20%, – powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60% pow. działki, – max. intensywność zabudowy – 0.3

c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> – mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna ilość kondygnacji - 2, – maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m, – maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m w stosunku do poziomu terenu, – gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna ilość kondygnacji-1, – 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,
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° – dopuszcza się dachy mansardowe – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych
e)	ogrodzenia	Ustala się linię ogrodzenia dla terenów MN od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Mszczonowska) w odległości 10,0m od osi tej drogi (1KDL), zgodnie z rysunkiem planu.
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> – 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, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, – 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 wydzielanie drogi wewnętrznej lub dojazdu o parametrach określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<p>2000m² dla terenów 1MN - 3MN, 5MN – 8MN 1500m² dla terenu 4MN</p> <ul style="list-style-type: none"> – ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	24m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 19.0m) na skrzyżowaniu drogi lub wokół placu do zawracania.
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<p>2000m² dla terenów 1MN – 3MN, 5MN – 8MN 1500m² dla terenu 4MN</p>

b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	24 m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości (min. do 19.0 m) na skrzyżowaniu drogi lub wokół placu do zawracania.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się na terenie objętym planem oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
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.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1MN,U – 2MN,U
Powierzchnia		5,14ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej (wolnostojącej) definiowanej w § 6 ust.1 pkt 13. – budynki gospodarcze i garażowe, – urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzone, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	Usługi handlu do 100 m ² powierzchni sprzedaży
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się wymianę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, budowę oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale. Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy lub z przybliżeniem max 1.5 m do granicy działki, dla działek o szerokości 12.0 – 17.0 m. W pasie terenu zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą a linią ogrodzenia dopuszcza się realizację zieleni urządzonej, nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej, jak również lokalizację miejsc postojowych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	– 6.0 m od linii rozgraniczających drogi 1KD – 8.0 m od linii ogrodzenia wzdłuż drogi 1KDL, – 5.0 m dla dróg wewnętrznych lub dojazdów nie wyznaczonych ustaleniami planu, – w/w ustalenia nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	parametry zabudowy działki	– powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 25%, – powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, – max. intensywność zabudowy – 0.4.

c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> – mieszkalnych jednorodzinnych: <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna ilość kondygnacji - 2, – maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m, – maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 1.20m w stosunku do poziomu terenu, – budynków usługowych: <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna ilość kondygnacji - 2, – maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0 m, – maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu, – gospodarczych i garaży: <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna ilość kondygnacji-1, – 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,
d)	kształt dachów	<p>dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°</p> <p>dopuszcza się dachy mansardowe</p> <p>dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych</p>
e)	ogrodzenia	<p>Ustala się linię ogrodzenia dla terenów 1MN/U i 2MN/U od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDL (ul. Mszczonowska) w odległości 10,0m od osi tej drogi 1KDL</p>
3) Szczegółowe zasady podziału nieruchomości		
a)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> – 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, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu, – 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 określonych niniejszą uchwałą.
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> – 2000m² – - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	18 m
d)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°

4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	2000 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	18 m
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej drogi publicznej klasy lokalnej KDL, istniejącej drogi gminnej 1KD oraz dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. W przypadku budynków z funkcją usługową na każde 50m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 1-ego miejsca parkingowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1ZD – 4ZD
Powierzchnia		24,15 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	<p>Tereny ogrodów działkowych - Rodzinne ogrody działkowe zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych.</p> <p>Obszar gruntu rolnego podzielony na działki przeznaczone pod uprawy ogrodowe, służący do prowadzenia upraw ogrodowych oraz do wypoczynku użytkowników działek i innych osób.</p> <p>Na terenach ZD dopuszcza się lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> – urzędzeń komunikacji kołowej i pieszej dla potrzeb lokalnych, w tym drogi wewnętrzne z miejscami postojowymi związane z obsługą ogrodów działkowych – altan, budynków gospodarczych i budynków administracyjno - socjalnych – urzędzeń rekreacyjnych – obiektów i urzędzeń małej architektury, – urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, – zieleni urządzonej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
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	<ul style="list-style-type: none"> – 8.0 m od linii ogrodzenia wzdłuż drogi 1KDL (zgodnie z rysunkiem planu) – 6.0 m od linii rozgraniczających pozostałych dróg, (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: <ul style="list-style-type: none"> – sieci i obiektów infrastruktury technicznej

		<ul style="list-style-type: none"> – elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, 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	<ul style="list-style-type: none"> – powierzchnia zabudowy na działce - do 10% powierzchni działki – udział powierzchni biologicznie czynnej na działce - nie mniej niż 80% pow. działki – max. intensywność zabudowy - 0.15
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> – gospodarczych, administracyjno – socjalnych, altan: <ul style="list-style-type: none"> – maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 7.0 m, – maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30m w stosunku do poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku
d)	kształt dachów	– dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°
e)	kolorystyka	Ustala się, że obiekty budowlane (altany, zadaszenia, pomieszczenia gospodarcze), które powstaną na ww. obszarze będą wykonane w sposób staranny i z materiałów estetycznych. Ustala się zakaz stosowania na elewacjach jaskrawych kolorów.
f)	ogrodzenia	ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 14
3)	Zasady podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	wielkość indywidualnej działki max 300 – 500 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	10m z dopuszczeniem zmniejszenia tej szerokości na skrzyżowaniu dróg lub wokół placu do zawracania
c)	zasady i warunki podziałów	<ul style="list-style-type: none"> – ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°, proponowane podziały terenu na działki pokazuje rysunek planu – każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej
d)	Zasady określone w § 39 pkt 2 ppkt 3a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca postojowego dla 5 działek/ogródka działkowego.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1RM – 5RM
Powierzchnia		7,34ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	<p>Teren zabudowy zagrodowej oraz upraw rolnych</p> <ul style="list-style-type: none"> – budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie, – urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, parkingi,

		<ul style="list-style-type: none"> – urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, – zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>W ramach zabudowy zagrodowej budowa, zachowanie i rozbudowa budynków mieszkalnych, gospodarczych i innych służących produkcji rolnej.</p> <p>Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska).</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> – 8.0 m od linii ogrodzenia wzdłuż drogi 1KDL, – 6,0 m od linii rozgraniczającej droga 1KD – Zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczających drogi 9 KD,10KD – 5.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazdy
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> – powierzchnia zabudowy i powierzchnia utwardzona na działce - do 30% powierzchni działki – udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 70% pow. działki – max. intensywność zabudowy – 0.3
c)	wysokość budynków	<ul style="list-style-type: none"> – maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy – 10.0m – maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu 0.80 m dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych 0.30 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich
d)	kształt dachów	<ul style="list-style-type: none"> – dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° – dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych,
e)	kolorystyka	kolorystyka dachów i elewacji zgodnie § 13
f)	ogrodzenia	zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i ogrodzeń pełnych, pozostałe ustalenia zgodnie z § 14
3)	– Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	<ul style="list-style-type: none"> – 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	<ul style="list-style-type: none"> – 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 § 40 pkt 2 ppkt 3a), b) nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacje transformatorowe) i terenów komunikacji.	
4)	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.

§ 40.

Oznaczenie terenu	1R – 8R	
Powierzchnia	81,59ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące tereny rolne, użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się możliwość rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych oraz tworzenia nowych zgodnie z § 39 ust. 2 pkt 2. Istniejące zabudowania siedlisk nie przyległych do dróg publicznych mogą być utrzymane z prawem uzupełnienia o budynki niezbędne do produkcji rolnej, zgodnie z § 39 ust. 2 pkt 2.

§ 41.

Oznaczenie terenu	1R/ZL – 3R/ZL	
Powierzchnia	4,15ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze przewidziane do zalesienia
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące tereny rolne, użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 42.

Oznaczenie terenu	1ZL – 13ZL	
Powierzchnia	29,14 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2)	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	
2)	Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu	

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> – 6.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD na wysokości działek o nr ewid. 62 i 67, na pozostałym odcinku szerokość drogi wynosi 2.0m, szerokość całej drogi 10.0m (łącznie z terenem poza granicami planu), – 6.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KD, szerokość całej drogi 10.0m, – 10.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KD, – od 9.0m do 10.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 4KD, szerokość całej drogi 12.0m, – 10.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 5KD, – 8.0m dla terenu dróg oznaczonych symbolami 6KD i 10KD, szerokość całej drogi 10.0m, – 7.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 7KD, szerokość całej drogi 10.0m, – 4.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 8KD na wysokości działki nr ewid. 52, na pozostałym odcinku szerokość drogi wynosi 6.0m, szerokość całej drogi 10.0m (łącznie z terenem poza granicami planu), – dla terenu drogi oznaczonej symbolem 9KD, szerokość drogi zgodnie stanem istniejącym.
2)	<ul style="list-style-type: none"> – tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – dopuszcza się urządzenie ciągów pieszo-rowerowych w ciągu dróg publicznych, – ustala się stosowanie narożnych poszerzeń dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu. 	

§ 44.

Oznaczenie terenu		1KDW, 2KDW, 3KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg wewnętrznych
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	<ul style="list-style-type: none"> – 8.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KDW (ul. Krótka) – 7.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 2KDW (ul. Prosta) – 4.0m dla terenu drogi oznaczonej symbolem 3KDW
2)	<ul style="list-style-type: none"> – tereny dróg 1KDW i 2KDW obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się urządzenie ciągu pieszo-rowerowego w ciągu dróg 1KDW oraz 2KDW – 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. 	

§ 45.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej Teren drogi publicznej klasy lokalnej – istniejąca droga powiatowa nr 4726W Mszczonów – Strzyże – Bobrowce – grania powiatu (ul. Mszczonowska)
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	wg stanu istniejącego
2)	<ul style="list-style-type: none"> – teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi (jezdnię, chodnik) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się realizację ciągu pieszo-rowerowego w ciągu drogi 1KDL, – zaleca się tereny drogi 1KDL, poza pasem o szerokości 15,0m, wyznaczonym osiowo od osi drogi, zagospodarować w kierunku urządzenia chodników, zieleni urządzonej oraz miejsc postojowych, – w liniach rozgraniczających teren drogi oznaczonej symbolem 1KDL ustala się nasadzenia zieleni niskiej i wysokiej, – ustala się stosowanie narożnych poszerzeń dróg w liniach rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu. 	

§ 46.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – teren stacji transformatorowej
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	zakaz zabudowy nie związanej z obsługą terenu.	
2)	<ul style="list-style-type: none"> – ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych słupowych, 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 3mx2m, – ustala się, że zmiana lokalizacji stacji transformatorowej nie powoduje konieczności zmiany planu. 	

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 47.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 48.

Traci moc uchwała nr XXIV/185/96 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 1996r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla obszarów we wsiach: Długowizna, Budy Strzyże, Bronisławów Osuchowski, Badowo - Dańki,

Ciemno Gnojna, Dwórzno, Zimna Woda w granicach objętych niniejszym planem.

§ 49.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 50.

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

§ 51.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mszczonowa.

Przewodniczący Rady:
Łukasz Koperski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXIV/335/09
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 25 sierpnia 2009r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego

W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże wpłynęło 6 uwag.

Uwagi te zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 38/09 Burmistrza Mszczonowa z dnia 23 lipca 2009r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Budy Strzyże, Pieńki Strzyże, Strzyże.

Trzy uwagi rozpatrzono w całości pozytywnie i uwzględniono w projekcie planu miejscowego. Dwie uwagi rozpatrzono w części pozytywnie i w części negatywnie, natomiast jedną uwagę rozpatrzono w całości negatywnie.

W stosunku do uwag rozpatrzonych w części i całości negatywnie przyjęto następujące stanowisko:

1. Uwaga złożona w dniu 04.06.2009r., przez Panią Grażynę Peisert
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr ew. 64, Budy Strzyże.

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 64 położonej w miejscowości Budy Strzyże z terenu rolnego na zabudowę jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie:

Niekorzystne położenie działki wśród lasów oraz brak drogi o parametrach umożliwiających podział na działki budowlane, skłania do wprowadzenia na wnioskowanej działce terenów zabudowy zagrodowej. Taka funkcja będzie zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, które to dla tego fragmentu wsi Budy Strzyże zakłada rozwój zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

2. Uwaga złożona w dniu 8 czerwca 2009r., przez Pana Zdzisława Banasiaka
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr ew. 54, Budy Strzyże.

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 54 położonej w miejscowości Budy Strzyże z terenu rolnego na zabudowę jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie:

Brak jest możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całej działce o nr ew. 54, ponieważ nie byłoby to zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów. Studium dla działki o nr ew. 54 w pasie od drogi gminnej nr 470183W (ul. Królewska) zakłada w części rozwój terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz w części wprowadza tereny rolne z możliwością zalesień. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zwiększenie w pasie od drogi gminnej nr 470183W (ul. Królewska) obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz umożliwienie tworzenia siedlisk rolniczych na terenach określonych w projekcie planu jako tereny rolne.

3. Uwaga złożona w dniu 22 czerwca 2009r., przez Pana Tadeusza Koper
Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr ew. 1, Pieńki Osuchowskie;
działki o nr ew. 101/1, 100 Strzyże

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki o nr ew. 1 położonej w miejscowości Pieńki Osuchowskie oraz działek o nr ew. 101/1, 100 położonych w miejscowości Strzyże pod tereny budownictwa rekreacyjnego, ogródki działkowe z zabudową, domki budowlane z drewna na podmurówce stałej

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Działka o nr ew. 1 położona we wsi Pieńki Osuchowskie znajduje się poza granicą opracowania planu, dlatego uwaga w tej części nie podlegała rozstrzygnięciu Burmistrza.

Na działkach o nr ew. 101/1, 100 położonych we wsi Strzyże nie można wprowadzić dla całych działek budownictwa mieszkaniowego, terenów budownictwa rekreacyjnego, ponieważ nie byłoby to zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów. W studium dla tej części wsi Strzyże przewidziane zostały tereny rolne z możliwością zalesień i w pasie od drogi powiatowej nr 4726W (ul. Mszczonowska) tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Na terenach określonych w projekcie planu jako tereny rolne umożliwia się tworzenie siedlisk rolniczych wg przepisów odrębnych.

Sposób rozstrzygnięcia uwag przedstawiony został w formie tabeli zawierającej listę nieuwzględnionych uwag lub uwzględnionych w części złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Łukasz Koperski

Lista nieuwzględnionych lub uwzględnionych w części uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Budy Strzyże, Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza w sprawie rozpatrzenia		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Mszczonowie		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	04.06.2009r.	Grażyna Peisert	Po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego wieś Budy Strzyże w tym moją działkę o nr ew. 64, proszę o zmianę z terenu rolnego na zabudowę jednorodziną. Prośbę swoją uzasadniam tym iż grunt jest V klasy, nie nadający się pod żadną uprawę rolną, poza tym planuję podzielić ten grunt między moje dzieci aby zapewnić im możliwość zapewnienia miejsca zamieszkania.	dz. 64 Budy Strzyże	Tereny rolne	częściowo uwzględniona		częściowo uwzględniona		Uwaga w części uwzględniona poprzez wprowadzenie na wnioskowanej działce terenów zabudowy zagrodowej
2.	08.06.2009r.	Zdzisław Banasiak	Po zapoznaniu się z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów, obejmujący miejscowość Budy - Strzyże, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki rolnej nr 54 na działkę pod zabudowę jednorodziną. Motywacja: W sąsiedztwie planowane działki rekreacyjne, a uprawy rolne wymagają stosowania zabiegów chemicznych środkami ochrony roślin, a przecież dbamy o ochronę środowiska. Do pozostałej części planu nie wnoszę uwag.	dz. 54 Budy Strzyże	Częściowo w pasie od drogi gminnej nr 470183W (ul. Królewska) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo tereny rolne	częściowo uwzględniona		częściowo uwzględniona		Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zwiększenie w pasie od drogi gminnej nr 470183W (ul. Królewska) obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz umożliwienie tworzenia siedlisk rolniczych na terenach określonych w projekcie planu jako tereny rolne.

3.	22.06.2009r.	Tadeusz Koper	Nawiązując do Waszego pisma nr RG 73211/3/08/09. z dnia 19.05.09r. uwagi dotyczą następujących działek: – nr 101/1 o powierzchni 4,04 ha – nr 100 o powierzchni 2,12 ha – nr 1 o powierzchni 2,95 ha Uzasadnienie: Działki wyżej wymienione chciałem przeznaczyć pod budownictwo rekreacyjne bądź ogródki działkowe z zabudową. Jeżeli to jest możliwe bardzo proszę o uwzględnienie mojej uwagi. Domki budowlane z drewna na podmurówce stałej (oczywiście po uprzednim uzbrojeniu terenu).	dz. 101/1, 100 Strzyże dz. 1 Pieńki Osuchowskie	Częściowo w pasie od drogi powiatowej nr 4726W (ul. Mszczonowska) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej częściowo tereny rolne		niewzględniona		niewzględniona	Na działkach o nr ew. 101/1, 100 położonych we wsi Strzyże nie można wprowadzić dla całych działek budownictwa mieszkaniowego, terenów budownictwa rekreacyjnego, ponieważ nie byłoby to zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.
----	--------------	---------------	---	---	---	--	----------------	--	----------------	--

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Łukasz Koperski

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXXIV/335/09
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 25 sierpnia 2009r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. Drogi publiczne

- wykup terenu pod drogi publiczne (poszerzenie dróg)

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. Budowa wodociągów i kanalizacji

Wodociągi:

Rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ.

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków funduszy UE.

III. Budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych

W obszarze planu znajdują się sieci elektryczne i telekomunikacyjne. Rozbudowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Łukasz Koperski

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXXIV/335/09
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 25 sierpnia 2009r.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (uchwała zatwierdzająca studium nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006r.) w zasięgu kilku stref funkcjonalnych:

- w strefie aktywności gospodarczej (G),
- w strefie mieszkaniowej (MN),
- w strefie mieszkaniowo – usługowej (MU),
- w strefie rolnej z możliwością zalesień i możliwością zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej (R/L)
- w strefie produkcji leśnej i dolesień (L)

Studium wskazuje dla obszaru G1 realizację wielofunkcyjnego rozwoju w kierunku aktywności funkcji gospodarczych, w tym pod obiekty produkcyjne i usługowe, składy i magazyny, z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej, dla obszaru MN1 realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz podstawowych usług obsługujących obszar, dla obszaru MN4 realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz podstawowych usług obsługujących obszar lub możliwość zalesień, dla obszaru MU1 intensyfikację zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla obszaru R/L realizację dotychczasowej polityki rolnej z możliwością zalesienia, dla obszaru L uzupełnienie kompleksów leśnych przez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa.

Zgodnie z zapisami w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu, jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Budy Strzyże, fragment miejscowości Pieńki Strzyże oraz fragment miejscowości Strzyże zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/335/09 z dnia 25 sierpnia 2009r. jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XLIV/332/06 z dnia 31 maja 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Łukasz Koperski