

UCHWAŁA NR XXXIII/237/17
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 4 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Ciemno - Gnojna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.²⁾) oraz Uchwały Nr XLII/341/14 z dnia 30 stycznia 2014 r. Rady Miejskiej w Mszczonowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Ciemno - Gnojna, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Obszar planu położony jest w gminie Mszczonów, po wschodniej stronie obwodnicy Mszczonowa (drogi krajowej nr 50), przy węźle komunikacyjnym - skrzyżowaniu obwodnicy z drogą powiatową nr 2861W relacji Mszczonów – Tarczyn. Plan obejmuje fragment miejscowości Ciemno - Gnojna, o łącznej powierzchni 52,5 ha.

2. Granica planu przebiega wzdłuż południowej krawędzi drogi powiatowej nr 2861W, dalej wschodnią krawędzią drogi gminnej nr 470130W, następnie południową granicą administracyjną wsi Ciemno – Gnojna aż do drogi krajowej nr 50 (obwodnicy Mszczonowa) i dalej wschodnią krawędzią tej drogi do drogi powiatowej nr 2861W.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 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,
- obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV;

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

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

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

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

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

2. W planie nie występują:

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Ciemno-Gnojna w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 (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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **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;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, która nie może być przekroczona; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które może być lokalizowane na tym terenie pod warunkiem braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie i zabudowa podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz zabudowy dla budynków na pobyt ludzi;
- 11) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

§ 7. 1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz w zależności od potrzeb przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

§ 8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1UP	tereny usługowo - produkcyjne,
1ZL-2ZL	tereny lasów,
1R	tereny rolnicze,
1E	teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa,
1KD/D-2KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) plan wyznacza tereny usługowo - produkcyjne zlokalizowane przy węźle komunikacyjnym – skrzyżowaniu drogi krajowej nr 50 relacji Żyrardów - Grójec z drogą powiatową nr 2861W relacji Mszczonów – Tarczyn,
 - b) plan ustala ochronę terenów lasów,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z drogi powiatowej nr 2861W, znajdującej się poza granicami planu, poprzez istniejący zjazd oraz poprzez drogę gminną nr 470130W.
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej Mszczonowa.
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w przepisach odrębnych.
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy :

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, linii rozgraniczających terenów oraz granicy lasów i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, ramp, tarasów, okapów - max na głębokość 1.50 m;
- 3) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi lokalizację budynków portierni.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy

- 1) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 2) Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem; dopuszcza się możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach ale nie jaskrawych;
- 3) W przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku;
- 4) Forma budynków winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach nowoczesnych rozwiązań, a także okładzin z naturalnych materiałów, cegły, kamienia, szkła.

§ 12. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych od strony dróg.

§ 13. Zasady sytuowania reklam.

- 1) Na terenach o symbolu UP i R dopuszcza się lokalizowanie reklam w formie samonośnych nośników reklamowych o wymiarach max. 15.0mx8.0m w pasie wzdłuż drogi krajowej nr 50 i drogi powiatowej nr 2861W w odległości min. 15.0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) poza wymienionymi w pkt 1 terenami ustala się zakaz lokalizowania reklam w formie samonośnych nośników z wyjątkiem tablic, napisów oraz znaków związanych z bezpieczeństwem publicznym.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

2. Zasady 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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,

3. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
- 2) Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.
- 3) Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych i zbiorników retencyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy oraz zakaz ich zanieczyszczania i degradacji.

§ 17. W zakresie ochrony powietrza: W celu ochrony powietrza ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych paliw o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

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

- 1) Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie.
- 2) Ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, które należy lokalizować w szczególności wokół granic działek, placów manewrowych, wzdłuż chodników.
- 3) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
- 4) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem. 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 Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami. Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami

Rozdział 5.

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

§ 21. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.
- 2) Dla terenu oznaczonego symbolem R ustala się zakaz zabudowy budynkami.
- 3) Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.
- 4) W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę powiatową nr 2861W oraz projektowaną drogę gminną 1KD/D;
- 2) Szerokość terenów komunikacji w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §37 niniejszej uchwały;
- 3) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0 m;
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z drogami publicznymi; plan dopuszcza wydzielenie dróg wewnętrznych w formie sięgaczy zakończonych placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0 x 20.0 m;

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 2861W relacji Mszczonów – Tarczyn i poprzez węzeł komunikacyjny ma połączenie z drogą krajową nr 50 relacji Żyrardów – Grójec.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
 - b) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla gastronomii – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług innych niż wyżej wymienione – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,

- e) dla obiektów produkcyjnych i magazynowych – 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń usługowo-biurowych, 1 miejsce dla samochodów ciężarowych na 500 m² powierzchni produkcyjnej i magazynowej,
- f) ustala się min. 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę ze stacji uzdatniania wody w Badowo Mściskach;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø110, (ø160, ø90) 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;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;
- 3) Ścieki przemysłowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników i wywozić przez specjalistyczne służby na podstawie umów;
- 4) Ścieki opadowe pochodzące z zanieczyszczonych terenów dróg i parkingów o nawierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników po wstępnym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 5) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy retencjonować w zbiornikach.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia zasilaną z GPZ Mszczonów;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 3) Ustala się zasadę budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 4) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, wiatraki, o mocy do 100 kW.

§ 26. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;

2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;

3) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 28. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii).

§ 29. Zasady usuwania odpadów: Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 30. 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) Dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy terenów ZL.

Rozdział 8.

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

Rozdział 9.

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

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

1) dla terenów o symbolach UP – w wysokości 30%,

2) dla pozostałych terenów 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy

oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1UP
Powierzchnia		36,00 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny usługowo-produkcyjne - tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz innych o podobnym charakterze.
	Przeznaczenie uzupełniające	Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych, obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska. Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się lokalizację stacji paliw, obiektów handlu i handlu hurtowego o pow. sprzedaży do 2000 m ² , obiektów gastronomicznych i zamieszkania zbiorowego.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- rozbudowa i budowa budynków, - ustala się możliwość modernizacji, adaptacji, zachowania, rozbudowy i budowy budynków oraz zmianę funkcji istniejących budynków nie kolidującą z funkcją podstawową na zasadach określonych w niniejszej uchwale, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 20.0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 2861W położonej poza obszarem planu, przebiegającej wzdłuż granicy opracowania, - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej 1KD/D, - 12.0, 18.0, 20.0, 21.0, 23.0, 30.0 i 79.0 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem 1ZL i 2ZL, zgodnie z rysunkiem planu, - 20.0 ÷ 55.0 m od granicy planu w południowym fragmencie terenu (od granicy administracyjnej wsi Ciemno – Gnojna),
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 60% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, - maksymalna intensywność zabudowy – 1.7, - minimalna intensywność zabudowy - 0,01.
c)	wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość - 15.0 m, - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy - 4.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°,
e)	ogrodzenia	- zgodnie z §12.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 2500 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25 m,
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±30°.
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2500m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- obsługa komunikacyjna z istniejącego zjazdu z drogi powiatowej nr 2861W i z projektowanej drogi gminnej dojazdowej 1KD/D oraz przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	parkingi	- zgodnie z §22 ust. 3, - place manewrowe i postojowe należy zapewniać w obrębie terenu UP.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1ZL-2ZL
Powierzchnia		14,89 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Sposób zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy, użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami o lasach.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		0,27 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zakaz zabudowy budynkami, - ustala się możliwość zalesienia terenu
2)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi 1KD/D oraz z istniejących dróg znajdujących się poza granicami planu.

§ 36.

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

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KD/D – 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	-tereny obejmują realizację elementów drogi (tj. jezdnię, chodniki, pobocza, rowy odwadniające) i urządzeń z nią związanych, -dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, -dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej w granicach terenu drogi, -ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, określonych na rysunku planu, -tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome, drogowskazy itp.
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/D - teren projektowanej drogi o szerokości 10.0 m, na zakończeniu plac manewrowy wymiarach i kształcie zgodnie z rysunkiem planu, 2KD/D - teren całej drogi szerokości 10.0m, w granicach planu szerokość 9.0m, zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 38. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Nr XXXIV/260/97 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 maja 1997r.

§ 39. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

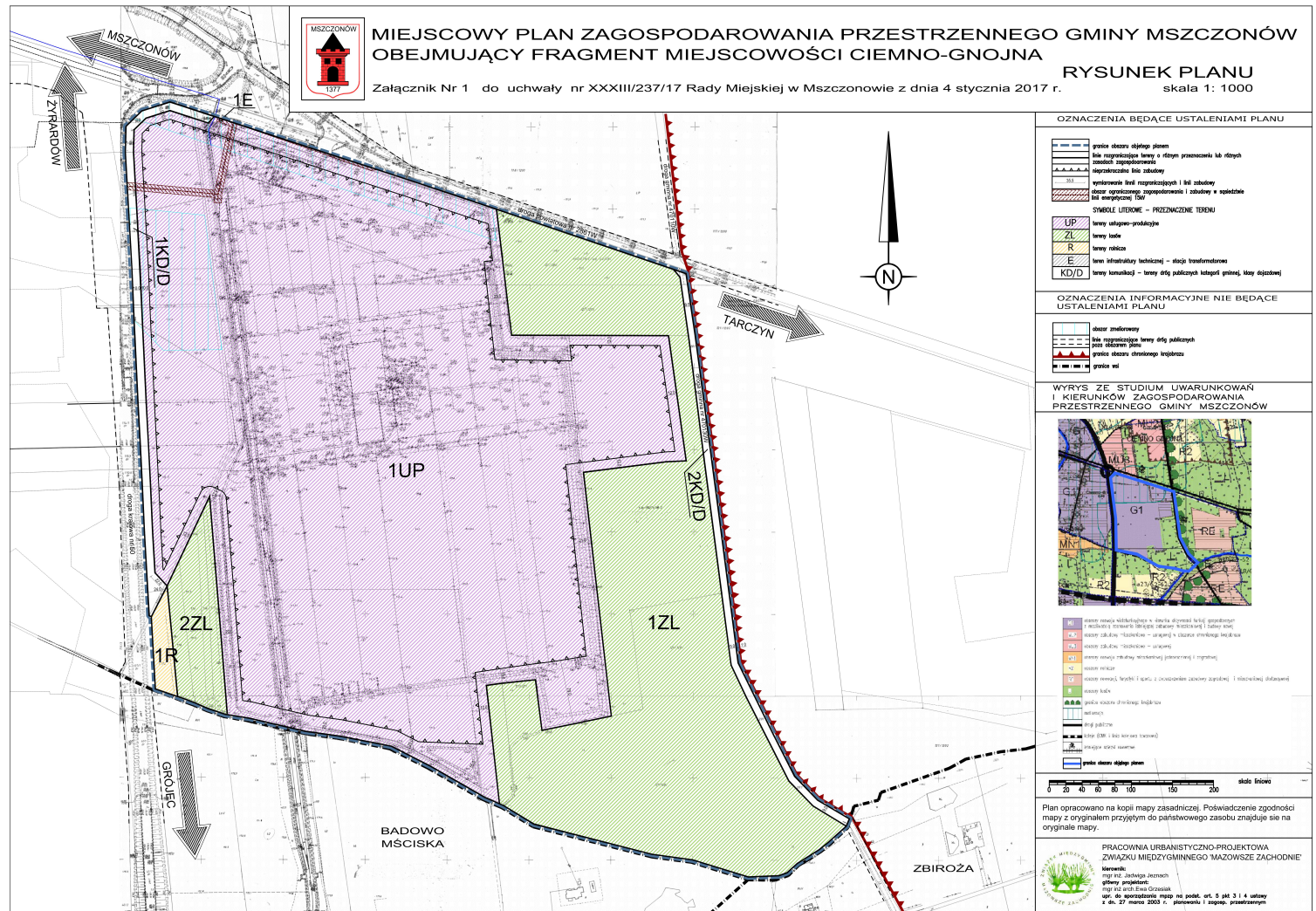
§ 41. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

¹⁾ zmiana ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2016r. poz. 1579

²⁾ zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/237/17
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 4 stycznia 2017r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Ciemno - Gnojna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Ciemno - Gnojna:

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/237/17
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 4 stycznia 2017r.**

**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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r., poz. 778 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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

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

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

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

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

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

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

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

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

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

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski