

**UCHWAŁA NR XLVII/411/22
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 31 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i fragment miejscowości Marków -Towarzystwo – Obszar IVb.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.^[1]), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503), Uchwały Nr XV/120/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie oraz fragment miejscowości Marków-Towarzystwo oraz Uchwały Nr XLIX/359/18 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/120/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i fragment miejscowości Marków-Towarzystwo oraz Uchwały Nr XXXIX/352/21 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 22 grudnia 2021r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XV/120/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 listopada 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i fragment miejscowości Marków Towarzystwo stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z późn zm.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i fragment miejscowości Marków -Towarzystwo – Obszar IVb zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Obszar planu położony jest w północnej części gminy Mszczonów. Plan obejmuje fragment miejscowości Grabce Józefpolskie o łącznej powierzchni 81,35ha.

2. Granica obszaru objętego planem od zachodu przebiega wschodnią granicą działki nr ew. 19/6, dalej zgodnie z załącznikiem nr 1 do zachodniej granicy działki nr ew. 29, następnie granicą administracyjną gminy do południowej granicy drogi krajowej nr 50 stanowiącej południową granicę działek nr ew. 199/3, 197/2, 105/2, 107/2, 110/3, 113/3, 116/3, 131/2, 121/3, zachodnią i południową granicą działki nr ew. 125/3, dalej w kierunku południowym, zachodnią granicą działki nr ew. 145/2, 170/1, wschodnią granicą działki nr ew. 170/4, dalej w kierunku zachodnim południową granicą działki nr ew. 172 (działka drogowa ul. Ogrodowa), dalej w kierunku południowym, a następnie zachodnią granicą administracyjną miejscowości Grabce Józefpolskie do zachodniej granicy działki nr ew. 198/1 (działka drogowa- ul. Żyrardowska), następnie granicą tą w kierunku północnym do południowej granicy działki nr ew. 85/2, dalej w kierunku zachodnim południową granicą działek nr ew. 85/2, 77/5, 76/2, 75/4, 74/4, 73/5, 72/5, 71/2, 70/2, 69/4, 68/2, 66/2, 65/2, dalej w kierunku północnym wschodnią granicą działki nr ew. 63/7, następnie w kierunku zachodnim południową granicą działek nr ew. 63/10, 63/3, 62/1, 61/1, 60/1, dalej wschodnią granicą działki nr ew. 60/1 do południowej granicy działki nr ew. 41 (działka drogowa – ul. Spacerowa), później południową granicą działki nr ew. 41 do wschodniej granicy działki nr ew. 19/6.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;

- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy będące załącznikiem nr 3;
- 5) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będące załącznikiem nr 4.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) wymiary w metrach,
- e) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, średniego ciśnienia DN125, DN100, oraz DN63,
- f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
- g) napowietrzna linia energetyczna 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu,
- h) przeznaczenie terenów – określone odpowiednim symbolem cyfrowym i literowym;

2) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu;

3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;

4) wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 25 czerwca 2013r. z póź. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Grabce Józefpolskie oraz fragment miejscowości Marków-Towarzystwo – Obszar IVb w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i ustaloną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;

- 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.; są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (motele, hotele, pensjonaty, domy wczasowe i wypoczynkowe), obiekty gastronomiczne, rekreacji oraz sale konferencyjne i bankietowe;
- 12) obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

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

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

§ 7. 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.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 8. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
U	Tereny zabudowy usługowej
R	Tereny rolnicze
R/Z	Tereny rolnicze, istniejące łąki i pastwiska
ZL	Teren lasu
KDZ	Teren komunikacji – teren drogi publicznej – kategorii gminnej, klasy zbiorczej
KDD	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych - kategorii gminnej, klasy dojazdowej
KDW	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej
G	Teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (stacja redukcyjna gazu)
E	Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, a także tereny rolnicze i tereny lasów.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1. Ustala się, że linie rozgraniczające dróg publicznych są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokości dróg zostały zwymiarowane na rysunku i opisane w §41 - §43 niniejszej uchwały;
2. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o symbolach MN, MN/U, U, R, R/Z, ZL, G i E wyznacza rysunek planu.

§ 11. Zasady ustalania linii zabudowy: Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu lasu oraz od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN400, średniego ciśnienia DN100, DN125 oraz DN63, a także od terenu oznaczonego symbolem 1G i terenu oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

1. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
2. Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych. Możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach, ale nie jaskrawych;
3. Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową oraz podobnymi do nich pokryciami.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 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.

§ 14. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) terenów oznaczonych symbolem U, dla którego dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
3. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500m².

§ 15. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

2. Obszar objęty planem jest częściowo zmeliorowany – ustala się likwidację bądź przebudowę urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

3. Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne.

§ 16. W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;

2. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną i geotermalną.

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

1. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;

2. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) w zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, tereny zabudowy oznaczonej symbolem MN/U, a także budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem R jako teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami:

1. Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;

2. Magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego magazynowania odpadów.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 20. 1. W obszarze planu występują obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- 1) złoża surowców ilastych d/p kruszywa lekkiego „Budy Mszczonowskie” - pole B (kopalina: surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego, miejscowość: Budy Mszczonowskie)
- 2) złoża wód termalnych „Wręcza GT—1” (kopalina: wody termalne, miejscowość: Wręcza).

2. W granicach planu nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.

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

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, a dla terenu 1-2R/Z zakaz zabudowy budynkami.

2. Zabudowę od strony lasu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

4. W strefach kontrolowanych gazociągu:

- dla DN400 - 32.5m na terenie oznaczonym symbolem 2MN/U oraz 4U, a także zgodnie z rysunkiem planu na terenach 3MN/U i 4MN/U,
- dla DN100 - 4.0m,
- dla DN125 - 6.0m,
- dla DN63 – 2,0m, zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 7.

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 docelowy układ komunikacyjny określony ustaleniami planu;
- 2) połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi droga oznaczona symbolem 1KDZ (ul. Żyrardowska);
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1-9KDD stanowią lokalny układ komunikacyjny połączony z drogą klasy zbiorczej 1KDZ;
- 4) wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące drogi gminne, klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 1KDD droga nr 470137W (ul. Spacerowa), 3KDD (ul. Bociania), 4KDD (ul. Główna), 6KDD droga nr 47017W (ul. Ogrodowa), 7KDD i nowoprojektowane drogi oznaczone symbolem 2KDD, 5KDD, 8KDD i 9KDD, a także poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
- 5) przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m, przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych z drogą klasy zbiorczej 10.0 m x 10.0 m (zgodnie z rysunkiem planu);
- 6) ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości min. 10.0 m - dla obsługi od 6 działek oraz szerokości min. 8.0m – dla obsługi do 5 działek;
- 7) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej wymiarach 20.0 x 20.0 m;
- 8) parametry dróg, w tym ich szerokość w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu i opisano w § 41 - § 43 niniejszej uchwały.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę gminną, klasy zbiorczej (ul. Żyrardowska), która łączy się z drogą krajową nr 50 oraz drogą krajową nr S8 (relacji Warszawa – Wrocław).

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 24. 1. Ustala się, że 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, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - ø40;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 5) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

§ 26. Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacyjnych:
 - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej (ø90),
 - b) sieci kanalizacji tłocznej (ø50);
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 27. 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 zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) wskazana na rysunku planu linia energetyczna 15kV „do przebudowy” przeznaczona jest do przebudowy na linię kablową i do zmiany przebiegu;
- 4) dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru.

§ 28. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 29. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazu przewodowego;
- 2) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej ($\phi 20$),
- 4) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu wysokiego ciśnienia, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 30. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.

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

§ 32. Ustala się dla terenów o symbolach U opłatę w wysokości 30%, dla terenów MN i MN/U opłatę w wysokości 20%, dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN - 3MN
Powierzchnia		13,39ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt. 10) w bryle budynku mieszkalnego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- przez teren oznaczony symbolem 3MN przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wyznaczona do

		przebudowy i zmiany przebiegu oraz linia średniego napięcia 15kV, od której został wyznaczony obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy. Zabudowa i zagospodarowania zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 12.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2KDD i 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 8.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - od 10.0m do 29.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDZ, - 12.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1ZL;
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50%, -max. intensywność zabudowy – 0.5.
c)	Wysokość zabudowy	- 12.0m, w tym: - 6.0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży.
d)	Geometria dachów	- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°; - w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000 m ² ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDD, 2KDD i 5KDD oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 3MN/U - 10MN/U
Powierzchnia		29,50ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z w § 5 ust.1 pkt 11 z wyłączeniem baz transportowych i warsztatów samochodowych.
	Przeznaczenie uzupełniające	

		- budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- przez teren 4MN/U przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV, wzdłuż której wyznaczony został obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy. Zabudowa i zagospodarowania zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 12, - w granicach terenów oznaczonych symbolem 3MN/U i 4MN/U została wyznaczona strefa kontrolowana od gazociągu DN400, przez tereny 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U przebiega sieć gazowa DN100, a przez teren 6MN/U - DN63, dla których zostały wyznaczone strefy kontrolowane. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, - na terenach o symbolu 6-8MN/U ustala się zastosowanie w budynkach odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających wymaganą izolacyjność akustyczną.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - od 5.0m do 15.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu, - 15.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1G oraz dla terenu oznaczonego symbolem 8MN/U od wschodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, - 2.0m od osi gazociągu DN100, zgodnie z rysunkiem planu, - 1.0m od osi gazociągu DN63, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki - max. 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40%, -max. intensywność zabudowy – 0.8.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m w tym: - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
d)	Geometria dachów	- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie, -w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1500 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.

b)	Minimalny front działki	20 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z dróg oznaczonych symbolem: 1KDZ, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 1KDW, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla usług – 1 miejsce na każde 50m ² powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m-ca postojowe. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

§ 35.

Oznaczenie terenu		2MN/U
Powierzchnia		2,88ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
	Przeznaczenie uzupełniające	Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z w § 5 ust.1 pkt 11 z wyłączeniem baz transportowych i warsztatów samochodowych. - budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- przez teren 2MN/U przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wyznaczona do przebudowy i zmiany przebiegu, - przez tereny 2MN/U, przebiega sieć gazowa DN400, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDZ i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 16.25m od osi gazociągu DN400, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki - max. 50%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 25%, -max. intensywność zabudowy – 1.0.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	12,0m w tym: - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
d)	Geometria dachów	- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,

		-w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1500 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Minimalny front działki	20 m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z dróg oznaczonych symbolem: 2KDD, 3KDD, 1KDD, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
b)	Parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla usług – 1 miejsce na każde 50m ² powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m-ca postojowe. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1-3U
Powierzchnia		7,21ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej (w tym usługi obsługi komunikacji, handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego, magazyny)
	Przeznaczenie uzupełniające	- garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 15.0m dla terenu oznaczonego symbolem 3U od wschodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40% pow. działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 1.2.
c)	Wysokość zabudowy	- 15.0m.
d)	Geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	

a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego. - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych.

§ 37.

Oznaczenie terenu		4U
Powierzchnia		10,82ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej Usługi z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji oraz innych do nich podobnych.
	Przeznaczenie uzupełniające	- garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- przez teren 4U przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV wyznaczona do przebudowy i zmiany przebiegu oraz linie średniego napięcia 15kV, od których został wyznaczony obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy. Zabudowa i zagospodarowania zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 12, - przez tereny 4U przebiega sieć gazowa DN400, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2KDD, 3KDD oraz południowej granicy planu stanowiącej teren oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 15.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2MN/U, zgodnie z rysunkiem planu,

		- 16.25m od osi gazociągu DN400, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 10% pow. działki, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.0.
c)	Wysokość zabudowy	- 15.0m.
d)	Geometria dachów	Dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2500m ² ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	30,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem 2KDD, 3KDD oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia: - minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego. - dla samochodów ciężarowych min. 1 miejsce postojowe na 500m ² powierzchni użytkowej magazynu, - minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1R-3R
Powierzchnia		8,21ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi: - komunikacja, infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- przez tereny oznaczone symbolami: 2R i 3R przebiega sieć gazowa DN100, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, - przez teren 2R przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV, dla której został wyznaczony obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy. Zabudowa i

		zagospodarowania zgodnie z § 5 ust.1 pkt. 12, - zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska), z wyj. zwierząt takich jak: lisy, jenoty, norki, tchórze, nutrie, szynszyle, kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, psy, króliki, których hodowla może wynosić do 4DJP, - na terenie o symbolu 3R ustala się zastosowanie w budynkach mieszkalnych odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapewniających wymaganą izolacyjność akustyczną.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 10.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4KDD, 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 2.0m od osi gazociągu DN100, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	Parametry zabudowy działki	-powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki, -powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni działki, -max. intensywność zabudowy – 0.5.
c)	Wysokość zabudowy	max. – 12.0 m,
d)	Geometria dachów	-dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° , -w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolem: 1KDZ, 4KDD, 6KDD.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1R/Z -2R/Z
Powierzchnia		0,16ha
	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze – tereny łąk i pastwisk dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy budynkami, - 100% powierzchni biologicznie czynnej, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1ZL
Powierzchnia		0,05ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terem lasu Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDZ
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy zbiorczej. - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDZ (ul. Żyrardowska) – w granicach planu szerokość zmienna od 22,0m do 25,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
2)	Przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KDD – 9KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej. - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 1KDD (ul. Spacerowa) - w granicach planu szerokość zmienne od 10,0m do 12,0m, całkowita szerokość drogi 12,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 2KDD - szerokość 10,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 3KDD (ul. Bociania) - w granicach planu szerokość zmienna od 7,5m do 12,0m, całkowita szerokość drogi 12,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 4KDD (ul. Główna) – w granicach planu szerokość 10,0m, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 5KDD – szerokość 12,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 6KDD (ul. Ogrodowa) - w granicach planu szerokość zmienne od 6,0m do 10,0m, całkowita szerokość drogi 10,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 7KDD - szerokość 10,0m z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 8KDD - w granicach planu szerokość zmienne od 0,0m do - 20,0m, z wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, - 9KDD - w granicach planu szerokość zmienne od 0,0m do

		13,5m, z wyjątkiem narożnych ścieg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	Przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.		Przeznaczenie terenu
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.		Zasady zagospodarowania
1)	Szerokość terenu w liniach rozgraniczających	1KDW - w granicach planu szerokość zmienna od 16m do 17m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44.

Oznaczenie terenu		1G (powierzchnia 0,1372ha)
1.		Przeznaczenie terenu
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (stacja redukcyjna gazu). Zespół budynków i budowli oraz powiązanych z nimi urządzeń.
	Przeznaczenie uzupełniające	- komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.		Zasady zagospodarowania
1)		Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDW i 3MN/U - 3,0m,
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy działki – max. 20%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 70%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,15,
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 10,0 m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°
2)		Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalny front działki	- 20,0 m

c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90°± 5°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDW.

§ 45.

Oznaczenie terenu		1-3E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Wysokość zabudowy	15.0m
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 90%.

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 46. Traci moc uchwała Nr XXXII/324/01 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 23 października 2001r. w obszarze niniejszego planu.

§ 47. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

^[1] zmiana ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLVII/411/22
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 31 maja 2022 r.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRABCE JÓZEFPOLSKIE I FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MARKÓW-TOWARZYSTWO – OBSZAR IVb.

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 Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr XLVII/411/22 z dnia 31 maja 2022 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	09.05.2022	Ochrona danych osobowych	W nawiązaniu do otrzymanego pisma RG.73211/10/07-22 z dnia 07.04.2022 dotyczącego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, informuję, że jako właściciel działek 32/1, 32/2, 32/3, 69/3, 69/5 kategorycznie nie wyrażam zgody na ich dzielenie.	działki nr ew. 32/1, 32/2, 32/3, 69/3, 69/5 Grabce Józefpolskie	dz. nr ew. 32/1 – 1R, 1MN/U, 5KDD, 9MN/U, 1MN dz. nr ew. 32/2 – 1MN dz. nr ew. 32/3 – 1MN, 1KDD dz. nr ew. 69/3 – 4U dz. nr ew. 69/5 – działka nie jest objęta	X				Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przyznają gminie wyłącznie prawo określenia w miejscowym planie zasad i warunków podziału nieruchomości, nie zaś prawo do podziału nieruchomości. W planie ustal się wyłącznie minimalne powierzchnie działek, minimalne fronty działek oraz kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego. To właściciel decyduje czy decyduje się wystąpić do Gminy z wnioskiem o podział nieruchomości czy też nie.

					projektem planu					Uwaga dot. działki nr ew. 69/5 położonej w miejscowości Grabce Józefpolskie nie podlega rozpatrzeniu, ponieważ działka nr ew. 69/5 znajduje się poza granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie – Obszar IVb. Dla działki nr ew. 69/5 położonej w miejscowości Grabce Józefpolskie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/300/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 września 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2017 r. z poz. 9625)
--	--	--	--	--	--------------------	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLVII/411/22
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 31 maja 2022 r.**

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503) 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 i rozbudowa 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

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLVII/411/22
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 31 maja 2022 r.**

Dane przestrzenne

§ 1. W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i fragment miejscowości Marków-Towarzystwo – Obszar IVb**, uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mszczonów;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski