
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW

**obejmujący fragment
miejscowości
Kamionka i Adamówek**

S I E R P I E Ń 2 0 2 3



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

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Projektant

mgr inż. Jadwiga Jeznach

*Upr. do sporządzenia MPZP na podstawie
art. 5 pkt. 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Aleksandra Miastowska

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE
z dnia

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI KAMIONKA I ADAMÓWEK**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 40) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023. poz. 977) oraz Uchwały Nr XXXVII/363/09 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Kamionka i Adamówek oraz stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z póź. zm.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

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

§ 2.

1. Plan obejmuje fragment miejscowości Kamionka i Adamówek, położony w gminie Mszczonów po wschodniej stronie drogi krajowej nr S8 i na południe od linii kolejowej relacji Skierniewice - Łuków w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej ul. Spacerowej o łącznej powierzchni 59,7ha.
2. Granicę planu stanowi północno – zachodnia i północna granica administracyjna miejscowości Kamionka, dalej północno – wschodnią granicą administracyjną miejscowości Adamówek, dalej w kierunku południowo- zachodnim południowo – wschodnią granicą działki nr ew. 47 (działka drogi – ul. Sokołowskiej), dalej północną granicą działki nr ew. 44 (działka drogi – ul. Spacerowa).
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 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,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiary w metrach,
 - f) rowy do przebudowy w kanały zamknięte,

- g) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- h) obszar ograniczonej zabudowy i zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej 15kV,
- i) obszar ograniczonej zabudowy i zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej 110kV,
- h) przeznaczenie terenów – określone odpowiednim symbolem cyfrowym i literowym;

2) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu;

3) 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) tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Kamionka i Adamówek 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 graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób i na warunkach określonych w ustaleniach planu, dopuszczone na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) 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, działalność związana z obsługą firm i finansami, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp. a także inne usługi do nich podobne. Są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni całkowitej wg. przepisów odrębnych;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;
- 11) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli;
- 12) obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 7,5m w obie strony od osi linii), w którym

- zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 13) obszarze ograniczonej zabudowy i zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej 110kV – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 110kV (po 18,0m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz zabudowy budynkami.
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;
- 3) 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**

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

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
ZL	tereny lasów,
R	tereny rolnicze,
R/Z	tereny rolnicze, istniejące łąki i pastwiska,
WS	tereny wód powierzchniowych, istniejące stawy i rów,
KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
KDLp	tereny komunikacji - tereny poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDL	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
KDW	teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - 1) obszar planu obejmuje fragment miejscowości Kamionka i Adamówek, przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej nr 470153W (ul. Spacerowa), drogi gminnej nr 470181W (ul. Sokołowskiej), tereny rolnicze, tereny lasów oraz wód powierzchniowych.
 - 2) głównym ciągiem komunikacyjnym jest droga gminna nr 470153W (ul. Spacerowa) bezpośrednio granicząca z obszarem planu oraz droga klasy lokalnej oznaczona symbolem 1KDL (ul. J Sokołowskiej) stanowiąca połączenie obszaru planu od wschodu z miejscowością Sosnowica.
2. Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale.
3. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

1. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów lasów, od północno – zachodniej granicy obszaru objętego planem stanowiącej użytek leśny poza granicami planu, a także od linii energetycznej 110kV i zwymiarowane na rysunku planu;
2. Zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi;
3. Ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
4. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy – max. na głębokość 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki;
2. Kolorystyka elewacji w kolorach harmonizujących z otoczeniem, pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych;
3. Ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą w odcieniach brązu, grafitu, zieleni lub czerwieni, alternatywnie gontem lub sztuczną strzechą;
4. W przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
5. Ustala się nakaz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania zagospodarowania terenów związanych z komunikacją drogową, parkingami, komunikacją pieszą i rowerową oraz obiektami użyteczności publicznej;
6. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy określone są w Dziale II niniejszej Uchwały.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11

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.

§ 12.

1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących 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.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 13. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie 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.

§ 14. 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.
2. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i aerothermalną z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. 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, a tereny o symbolu MN/U i budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem 2R jako tereny pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
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 i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 17. 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

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. 62-62/52) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym symbolem i oznaczonym numerem 62-62/52 na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

Rozdział 6

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

§ 19.

1. W obszarze ograniczonej zabudowy i zagospodarowania wzdłuż linii energetycznej 110kV ustala się zakaz zabudowy budynkami.
2. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- 3.
4. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
5. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, WS, 1R i R/Z ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20.

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 gminna nr 470153W (ul. Spacerowa) zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz droga gminna nr 470181W (ul. J. Sokołowskiej);
 - 3) Drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1-3KDD stanowią lokalny układ komunikacyjny połączony z drogą klasy lokalnej 1KDL i 1KDLp;
 - 4) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejące i projektowane drogi:
 - a) publiczne klasy lokalnej: droga gminna nr 470153W, ul. Spacerowa (położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, której poszerzenie zlokalizowane jest w granicach obszaru objętego planem), a także droga gminna nr 470181W, ul. J. Sokołowskiej oraz drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1-3KDD,
 - b) drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.
 - 5) Parametry dróg, w tym ich szerokość w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu i opisano w § 39 - § 42 niniejszej uchwały.
 - 6) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0m x 5.0m (zgodnie z rysunkiem planu);
 - 7) 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;
 - 8) 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 15.0 x 15.0 m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 relacji Warszawa – Wrocław poprzez istniejące drogi powiatowe nr 4725W (ul. Piekarska) i nr 4726W (ul. Mszczonowska) oraz drogi gminne stanowiące połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem komunikacyjnym gminy Mszczonów.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. 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.

§22.

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.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody pitnej we wsi Badowo - Dańki;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (\varnothing 160, \varnothing 110, \varnothing 90) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 3) Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 4) Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - \varnothing 40;
- 5) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 6) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 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 (\varnothing 90),
 - b) sieci kanalizacji tłocznej (\varnothing 50);
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

§ 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 zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i aerothermalną z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 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.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) W granicach planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej (\varnothing 20);
- 4) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 28. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną 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, wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego i aerothermalną z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Zasady usuwania odpadów: Zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. Ustala się, że dla terenów, 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.

§ 31. Ustala się dla terenów o symbolach 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.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN - 6MN
Powierzchnia	ha
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. 9) w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 110kV ustala się zakaz zabudowy budynkami, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, - na terenach zdrenowanych obowiązują przepisy §13 pkt 2, - na terenie o symbolu 2MN występuje zabytek archeologiczny nr 62-62/52, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 18 ust.1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 6,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 2KDD, 3KDD, 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu, - od 6,0m do 23,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - od 7,5 do 8,0 od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0m od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolem ZL, - 18,0m od osi linii energetycznej 110kV, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki- max. 30%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.5.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>15,0m, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ budynków mieszkalnych jednorodzinnych – max. 12,0m, ▪ budynków gospodarczych i garażowych – max. 6,0m.
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>1000m²</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90±30°
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDL i 1KDLp.
b)	parkingi	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1MN/U- 3MN/U
Powierzchnia	 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt 10 niniejszej uchwały. - 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	- w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 110kV ustala się zakaz zabudowy budynkami, - na terenach zdrenowanych obowiązują przepisy §13 ust. 2, - na terenie o symbolu 2MN/U występuje zabytek archeologiczny nr 62-62/52, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 18 ust.1.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KDL, 1KDLp, 1KDW, 1KDD i 2KDD, zgodnie z rysunkiem rysunku planu, - 12,0m od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolem ZL, - - 18,0m od osi linii energetycznej 110kV, zgodnie z rysunkiem planu
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 35%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy mansardowe.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1500m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 2KDD, 1KDW, 1KDL i 1KDLp.

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.
----	----------	---

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R /Z – 2R/Z
Powierzchnia	ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze – istniejące łąki i pastwiska.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się: - zakaz zabudowy, - zachowanie zadrzewień śródpolnych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1R
Powierzchnia		0,19ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- zakaz zabudowy.

§ 36.

Oznaczenie terenu		2R
Powierzchnia		15,65ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
	przeznaczenie uzupełniające	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	- użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, - zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), 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 0,2DJP. - na terenach zdrenowanych obowiązują przepisy §13 pkt 2.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 12,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczonych symbolem ZL oraz od terenu lasu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie planu, zgodnie z rysunkiem.
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 20%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki- co najmniej 65%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- max. 12,0m,
d)	geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - w budynkach gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się dachy jednospadowe,
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD i 3KDD.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1ZL-4ZL
Powierzchnia	 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się zakaz zabudowy, - ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1WS- 2WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny wód powierzchniowych – istniejące stawy / rów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się utrzymanie stawów i rowu z zakazem zanieczyszczania i zasypywania. - ustala się zakaz zabudowy.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej. (droga nr 470181W - ul. J. Sokołowskiej)
	Przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; - zieleń.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych.
2)	Szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających	- 1KDL - (ul. J. Sokołowskiej), w granicach planu szerokość zmienna od 8,5m do 10,0m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 15.0m.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDLP
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy lokalnej. (droga nr 470153W - ul. Spacerowa)
	Przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, - zieleń.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	– teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych.
2)	Szerokość poszerzenia drogi w liniach rozgraniczających	- 1KDLP - część drogi (ul. Spacerowa), w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 4,0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 10.0m.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDD – 3KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego; - zieleń.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, c) w granicach terenu o symbolu 2KDD występuje zabytek archeologiczny nr 62-62/52, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem 62-62/52 zasady ochrony określa § 17 ust.1.
2)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	- 1KDD, 2KDD, 3KDD - 10.0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu. - 3KDD (ul. Sokołowskiej) – w granicach planu szerokość zmienna od 10,5.0m do 11.0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu, (całkowita szerokość drogi 15.0m).

§ 42.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej. - 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 drogi w liniach rozgraniczających	- 1KDW – 8.0m z wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg zgodnie z rysunkiem planu.

Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe

§ 43. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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