

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW**

---

**Obejmującego działki nr ew.:  
137/1 i 137/2 położone w miejscowości  
Wygnanka.**

---

**M A R Z E C 2 0 2 4r.**

---



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

---

**Zespół projektowy:**

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach

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

projektant: mgr inż. arch. Monika Rawska

Aleksandra Miastowska

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia .....

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 137/1 I 137/2 POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI  
WYGNANKA**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr LXIV/549/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Wygnanka położony przy skrzyżowaniach: ul. Zarzecznej i ul. Krótkiej o łącznej powierzchni – ok. 10,55ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają działki nr ew. 137/1 i 137/2 w miejscowości Wygnanka.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych),
  - d) wymiarowanie w metrach,
- 2) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym;
- 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 4) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych:  
-obszar Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;

- 5) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew.137/1 i 137/2 w miejscowości Wygnanka;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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 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;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

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

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

## DZIAŁ I Przepisy ogólne

### Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

<b>MN-ML-U</b>	<b>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług</b>
<b>L</b>	<b>teren lasu</b>
<b>KDL</b>	<b>teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej;</b>
<b>KDD</b>	<b>teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej.</b>

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.**

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach MN-ML-U, L, KDL, KDD wyznacza rysunek planu.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.**

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych) od strony dróg, zbiorników wodnych zlokalizowanych poza granicami planu oraz terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: schodów, balkonów, tarasów, słupów, wykuszy, okapów na maksymalną odległość 1,50m.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.

2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.

3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 11.1.** Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakaz, o którym mowa w ust.2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

4. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

#### **§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 2) 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 nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

#### **§ 13. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;
- 2) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy jest wyznaczona i ustalona w Dziale II.

**§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN-ML-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**Rozdział 4.**

**Zasady kształtowania krajobrazu.**

**§ 16. 1.** Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkalno- usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

**Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

**§ 17. 1.** Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

**Rozdział 6.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

**§ 18. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla terenu oznaczonego symbolem MN-ML-U w Dziale II.

## **Rozdział 7.**

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

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem L ustala się zakaz zabudowy.

## **Rozdział 8.**

### **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 układ istniejących dróg tj. ul. Zarzecznej (droga powiatowa nr 4725W relacji Mszczonów-Piekary-Wygnanka-Cychry, klasy lokalnej, dla której plan wyznacza poszerzenie oznaczone symbolem KDL) oraz ul. Krótka (droga klasy dojazdowej, dla której plan wyznacza poszerzenie oznaczone symbolem KDD) zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 8,0m;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia wyznaczonej drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m.

#### **2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:**

Obszaru planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym (stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław i drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew) przez drogę powiatową nr 4725W przylegającą do terenu planu tj. ul. Zarzeczna.

#### **3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) miejsca postojowe, należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania zarówno w granicy jak i w bezpośrednim sąsiedztwie planu z dopuszczeniem ich lokalizacji w pasie drogowym drogi, której poszerzenie oznaczone jest w granicy planu symbolem KDD (ul. Krótka);
- 2) ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.
  - a) ustala się:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
      - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
    - dla budynków letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej:
      - 1 miejsce parkingowe.
    - dla zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy – 2 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
    - dla handlu – 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla gastronomii, sportu, rekreacji i rozrywki – min. 10 miejsc postojowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych – min. 10 miejsc na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług innych – min. 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

#### **§ 21. Ustalenia ogólne:**

- 1) 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;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  (w ul. Zarzecznej i ul. Głównej) lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

#### **§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy odprowadzanie ścieków do: szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 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.

#### **§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 25. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:**

Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowane sieci telekomunikacyjne;

#### **§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej.
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 3) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 4) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej -  $\varnothing 20\text{mm}$ ;



- 5) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 27. 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, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi

**§ 28. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

**Rozdział 10.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 29. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**Rozdział 11.**

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

§ 30. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN-ML-U w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe.**

**Rozdział 1.**

**Klasy przeznaczenia terenów.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 31.**

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		MN-ML -U
Powierzchnia		10,22ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług.</b>
	<b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UL – teren usług rzemieślniczych, UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UN- teren usług nauki, UE -teren usług edukacji, UR - teren usług kultu religijnego, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	<p>a) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,</p> <p>b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, zbiorniki retencyjne oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;</p>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od 20,0m do 36,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu KDL uwzględniając odległość 50m od zbiorników wodnych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 12,0m od terenu oznaczonego symbolem L oraz od użytku leśnego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>- 6,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu KDD zgodnie z rysunkiem planu;</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 15%,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 70%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy- 1.5,</li> <li>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1.2,</li> <li>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;</li> </ul>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>• dla budynków sportu i rekreacji- do 12,0m,</li> <li>• dla pozostałych budynków– do 8,0m.</li> </ul> </li> </ul>
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,</li> <li>- dopuszcza się dachy płaskie.</li> </ul>
<b>3)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 900,0 m<sup>2</sup></li> <li>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;</li> </ul>
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- minimum 900,0 m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	

a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z dróg oznaczonych symbolem KDD (ul. Krótka) i KDL (ul. Zarzeczna),
b)	parkingi	- zgodnie z §20 ust 3.

### § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>L</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,09ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren lasu</b>
<b>2.</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	Ustala się zakaz zabudowy;	
2)	Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.	

### § 33.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>KDL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi lokalnej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	W granicach planu szerokość zmienna od 4,5m do 14,5m pod poszerzenie ul. Zarzecznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 15,0m.

### § 34.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>KDD</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi dojazdowej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	W granicach planu szerokość zmienna od 2,0m do 6,5m pod poszerzenie ul. Krótkiej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 12,0m. Droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 20,0mx20,0m.

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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