

**UCHWAŁA NR XIV/107/19**  
**RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 20 listopada 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego część działki o nr ew. 128/4 oraz działki o nr ew. 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18 położone w miejscowości Adamowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.<sup>2)</sup>) oraz Uchwały Nr III/18/18 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego część działki nr ew. 128/4 oraz działki o nr ew. 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18 położone w miejscowości Adamowice, 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 uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący część działki o nr ew. 128/4 oraz działki o nr ew. 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18 położone w miejscowości Adamowice zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje część działki o nr ew. 128/4 oraz działki o nr ew. 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18 położone w miejscowości Adamowice w południowo- zachodniej części gminy Mszczonów. Działki nr ew. 78/16, 78/18 położone są przy drodze serwisowej drogi krajowej nr 8, działki nr ew. 11, 8/1, 67/2, 68/1 położone są przy drodze gminnej nr 470179W (ul. Wspólna), działka nr ew. 11 położona jest przy ul. Spokojnej, część działki nr ew.128/4 stanowi część drogi publicznej (ul. Spokojnej). Teren opracowania położony jest w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 i węzła komunikacyjnego na drodze krajowej w Adamowicach. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 13,24ha.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

3. Granica planu wyznaczona jest granicą ewidencyjną działek o nr ew.: 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18 oraz częściowo obejmuje działkę nr ew. 128/4 na wysokości północnej i południowo- wschodniej granicy działki nr ew. 11.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 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 jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

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

a) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,

<sup>1)</sup>zmiana ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2019 r. poz.1309, poz. 1696, poz. 1815

<sup>2)</sup>zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696, poz. 1815

- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz obszaru ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej 110kV i 15kV,
- strefa kontrolowana od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400,
- przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,

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

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

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

2. W obszarze nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący część działki nr ew. 128/4 oraz działki o nr ew. 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18, położone w miejscowości Adamowice, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, 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 planu oraz opisaną w tekście planu, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2,0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 10) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5 od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;

11) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i budowli.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w §5 ust 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

#### **§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu**

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

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

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. 1. Na rysunku planu zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>P/U</b>	tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej,
<b>R/Z</b>	teren rolniczy – teren łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
<b>KDD</b>	teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
<b>KDDp</b>	teren komunikacji - teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej,
<b>KDLp</b>	tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej, klasy lokalnej,

##### **Rozdział 2.**

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

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) 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, wzdłuż granicy strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, od osi linii energetycznej 110kV oraz od wschodniej granicy planu i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony linii energetycznej 15kV;
- 3) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: wykuszy i pilastrów- max do szerokości 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy: ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej.

##### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w przypadku złożenia wniosku 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 oraz kształtowania krajobrazu.**

§ 12. 1. Ustala się możliwość realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.

2. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.

3. Ustala się ochronę korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Korabiewki.

§ 13. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 14. 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) w celu ochrony powietrza w terenach P/U dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) ustala się obowiązek utworzenia pasów zieleni izolacyjnej na terenach 1P/U, 2P/U które należy lokalizować od strony wschodniej na granicy z terenami MN/U znajdującymi się poza granicą planu;
- 2) ustala się ochronę korytarza ekologicznego (1R/Z) wzdłuż rzeki Korabiewki, która znajduje się poza granicą planu;
- 3) wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 4) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 16. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) w obszarze planu nie występują tereny, dla których zostały wyznaczone dopuszczalne poziomy hałasu;
- 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;
- 3) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

## **Rozdział 5.**

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

§ 17. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia (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.

2. W strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 zagospodarowanie podlega przepisom wynikającym z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. Zabudowę od strony gazociągu należy lokalizować poza wyznaczonymi liniami zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem R/Z, ustala się zakaz zabudowy budynkami.

5. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi położonej w odległości mniejszej niż 150 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr S8 pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród budowlanych o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

6. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

**§ 18.** 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

- 1) ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez istniejący układ komunikacyjny – drogi publiczne klasy lokalnej (ul. Wspólna), drogi publiczne klasy dojazdowej (ul. Spokojna);
- 2) ustala się, że do obsługi terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10.0m;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20.0m x20.0m;
- 4) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w §31 - §33 niniejszej uchwały.

2. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych/ciężarowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenów w liczbie - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) na każde 30 miejsc postojowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 19.** Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

**§ 20.** Ustala się zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do sieci kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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 wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego,
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych oraz do zbiorników retencyjnych.

**§ 21.** Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) w terenach P/U dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

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

**§ 23.** Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) W granicy planu występuje przesyłowa sieć wysokiego ciśnienia DN 400 PN 6,3 MPa o znaczeniu ponad lokalnym;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 3) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 24.** Zasady zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii i innych podobnych z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25.** Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania;
- 2) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

**§ 26.** Ustalenia ogólne: sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

## **Rozdział 8.**

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

**§ 27.** 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 9.**

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

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

- 1) P/U opłatę w wysokości 30%,

2) R/Z, KDD, KDDp, KDLp opłatę w wysokości 0,1%.

**DZIAŁ II.**  
**Przepisy szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

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

**§ 29.**

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1P/U- 4P/U</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>12,60 ha</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) Przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej.</b>  Usługi z wyłączeniem usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej i innych o podobnym charakterze.
Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki garażowe, inne budynki związane z przeznaczeniem podstawowym terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, zbiorników retencyjnych dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zieleń izolacyjna zgodnie z §5 ust. 1 pkt. 9.
2) Przeznaczenie dopuszczalne	a) dopuszcza się lokalizację stacji paliw, obiektów handlu i gastronomii, b) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, pensjonat.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
1) <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, b) zasady zagospodarowania obszarów ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV (4,5 m od osi linii) zgodnie z § 17. c) zasady zagospodarowania strefy kontrolowanej w sąsiedztwie gazociągu DN 400 (16.25 m od osi gazociągu) zgodnie z § 17 ust. 2, 3.
<b>2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a) Nieprzekraczalne linie zabudowy	-6,0m od linii rozgraniczających dróg o symbolach: 1KDDp, 1KDD, 1KDLp, 2KDLp, -10,0m od strony wschodniej granicy planu, -16,25m od osi gazociągu DN 400- wzdłuż granicy strefy kontrolowanej, -18,0m od osi linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV,
b) Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -powierzchni biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 10%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2 -min. intensywność zabudowy – 0,1.
c) Wysokość zabudowy	-maksymalna wysokość 40.0m, -maksymalna wysokość budynków nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d) Geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
<b>3) Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a) Minimalna powierzchnia działki	5000m <sup>2</sup>

b)	Minimalna szerokości frontu działki	40,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki</b>	5000m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna terenów 1P/U- 3P/U z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDD, 1KDLp, 2KDLp, 1KDDp Obsługa komunikacyjna terenu 4P/U z drogi publicznej znajdującej się poza terenem objętym planem.
b)	Parkingi	-ustala się min. 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde 500m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowo – produkcyjnych, -ustala się obowiązek zapewnienia minimum jednego miejsca postojowego dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 50m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, jednak nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych,

### § 30.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R/Z</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,20 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	Teren rolniczy – teren łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,
2)	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się: - zakaz budowy budynków, - zachowanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż rzeki Korabiewki.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDD</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej.
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe; - zieleń.
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
<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) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, c) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
2)	<b>szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających</b>	a) 1KDD - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10,0m, wg rysunku planu,



§ 32.

Oznaczenie terenu		1KDDp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej, klasy dojazdowej.
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe; - zieleń
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu, d) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
<b>2)</b>	<b>szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających</b>	1KDDp – teren poszerzenia o szerokości w granicy planu 3.0m - łączna szerokość drogi 10.0m, wg rysunku planu, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

§ 33.

Oznaczenie terenu		1KDLp- 2KDLp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny komunikacji - tereny części drogi publicznej klasy lokalnej.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, w tym zatoki postojowe; - zieleń.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, c) teren obejmuje, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp.
<b>2)</b>	<b>szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających</b>	a) 1KDLp - teren poszerzenia o szerokości w granicy planu 3.0m,- łączna szerokość drogi 15.0m, wg rysunku planu, b) 2KDLp - teren poszerzenia o szerokości w granicy planu 3.0m,- łączna szerokość drogi 15.0m, wg rysunku planu.

**DZIAŁ III.**

**Przepisy końcowe**

§ 34. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc Uchwała Nr XXIV/174/16 z dnia 29 czerwca 2016r. Rady Miejskiej w Mszczonowie.

§ 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.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Łukasz Koperski**



**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XIV/107/19  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 20 listopada 2019 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego część działki o nr ew. 128/4 oraz działki o nr ew. 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18 położone w miejscowości Adamowice.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego część działki o nr ew. 128/4 oraz działki o nr ew. 8/1, 11, 67/2, 68/1, 78/16, 78/18 położone w miejscowości Adamowice:

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XIV/107/19  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 20 listopada 2019 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 (Dz. U. z 2018r., poz. 1945 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**I. DROGI PUBLICZNE**

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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

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

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

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

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

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi:**

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

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

**Kanalizacja:**

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

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

### III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski