

Projekt

z dnia 12 maja 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2014 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Mszczonowa dla terenu obejmującego działki nr ew. 238/1, 239, 240 w ich granicach ewidencyjnych

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XLV/420/10 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 23 czerwca 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa dla terenu obejmującego działki nr ew. 238/1, 239 i 240 w ich granicach ewidencyjnych i Uchwały XLII/343/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów” (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa dla terenu obejmującego działki nr ew. 238/1, 239 i 240 w ich granicach ewidencyjnych zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje działki nr ew. 238/1, 239 i 240 w ich granicach ewidencyjnych, o łącznej powierzchni 2,18ha, położone w północno-zachodniej części miasta Mszczonów, w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr S8, pomiędzy drogami gminnymi – ul. Bagno i ul. Szkolną.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

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

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

§ 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, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów dla terenu obejmującego działki nr ew. 238/1, 239 i 240 w ich granicach ewidencyjnych;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych;
- 13) **maksymalnej wysokości budynku** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 14) **elewacji frontowej** – elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 15) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 16) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 17) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;

- 18) **powierzchni biologicznie czynnej** - stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 19) **drogach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 20) **obszarze ograniczonego zagospodarowania** – teren położony w sąsiedztwie np.: linii średniego napięcia, linii wysokiego napięcia, magistral gazowych w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 21) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

§ 6. 1. Informacje dotyczące konstrukcji planu

- 1) Informacje ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, informacje szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano informacje szczegółowe.

§ 7. 1. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz dla niektórych terenów przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

4. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 8. 1. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
1KDD-4KDD	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. 1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, wyznaczone planem, są kontynuacją istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż drogi krajowej nr 8, tereny te, są częścią dużego obszaru intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wyznaczonego w studium.
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Gminy Mszczonów.;
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem, oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały;

§ 10. 1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Linie rozgraniczające tereny MN/U i KDD zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz od zachodniej granicy planu (od ul. Bagno znajdującej się poza planem) i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków i wszystkich ich elementów;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾;
- 5) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w sposób niezgodny z liniami zabudowy określonymi w niniejszym planie do czasu technicznego zużycia obiektów, z zakazem rozbudowy niezgodnej z ustaleniami planu;
- 6) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12. 1. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do jednej z granic bocznych działki budowlanej;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 3) Ustala się kolorystykę dachów budynków mieszkalnych jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 4) Kolorystyka elewacji budynków mieszkalnych, w kolorach pastelowych, z wykluczeniem kolorów bardzo jaskrawych na powierzchni elewacji. Dla budynków usługowych możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach ale nie jaskrawych;
- 5) Forma budynków usługowych winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach okładzin min.: z naturalnych materiałów: cegły, kamienia.

§ 13. 1. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1.8 m;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) W terenie 1MN/U od strony terenu stacji redukcyjnej gazu dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń betonowych z pełnymi przęsłami z elementów prefabrykowanych;
- 5) Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

¹⁾ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. 1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących potencjalnie i zawsze 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:

- 1) inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi²⁾.

§ 16. 1. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

- 1) Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego;
- 2) Dopuszcza się możliwość przebudowy istniejącego systemu drenarskiego pod warunkiem nie pogorszenia i nie zakłócenia spływu wód podziemnych i powierzchniowych na przedmiotowych działkach i na terenach sąsiednich;
- 3) Ustala się, że prowadzenie wszelkich inwestycji liniowych (wodociągi, kable telefoniczne itp.) kolidujących z ciekami i rowami, odprowadzanie ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniowo- usługową lub z dróg z utwardzoną nawierzchnią, wraz z rezerwą powierzchni gruntu pod zbiorniki retencyjne, należy prowadzić zgodnie z przepisami Prawa Wodnego.

§ 17. 1. W zakresie ochrony powietrza

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) Wykorzystanie jako czynników grzewczych w szczególności gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii itp.

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

- 1) Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wzdłuż granic działek, a także wokół budynków, placów manewrowych, wzdłuż chodników. Wskazana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami;
- 2) W terenach komunikacyjnych ustala się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 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.

§ 19. 1. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) Tereny zabudowy MN/U, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.

§ 20. 1. W zakresie gospodarki odpadami ustala się, że wytwórca odpadów zobowiązany jest do:

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

²⁾ Ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

- 2) Magazynowania odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania- na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do selektywnego składowania odpadów.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21. Na terenie objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych)³⁾.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

§ 22. Dla terenów położonych w obszarze zmeliorowanym, w przypadku kolizji z urządzeniami melioracyjnymi, zabudowa terenu jest dopuszczona po dokonaniu zmian w drenowaniu z zachowaniem przepisów prawa wodnego.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - b) drogę gminną (ul. Szkolna) znajdującą się poza wschodnią granicami planu, której poszerzenie znajduje się w planie i jest oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD,
 - c) drogę gminną (ul. Bagno) znajdującą się poza zachodnią granicami planu,
 - d) oraz drogi gminne projektowane: 3KDD, 4KDD;
- 3) Dla terenów o symbolu MN/U ustala się możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości minimum:
 - a) 8.0 m - dla obsługi powyżej 2 działek,
 - b) 6.0 m - dla obsługi do 2 działek budowlanych;
- 4) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić plac do zawracania o minimalnych szerokościach 12,5 m x 12,5 m;
- 5) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi⁴⁾;
- 6) Drogi gminne o oznaczeniu 1KDD i 2KDD stanowią poszerzenie istniejącej drogi gminnej ul. Szkolna;
- 7) Pozostałe drogi gminne są drogami projektowanymi.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że w kierunku północnym obszar planu powiązany będzie z projektowaną drogą serwisową drogi krajowej nr 8 poprzez istniejącą drogę gminną (ul. Szkolna), której poszerzenie znajduje się w granicy planu i jest oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 24. 1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

³⁾ Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

⁴⁾ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęć wody pitnej zlokalizowanych na terenie gminy Mszczonów. Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø110) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych) oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzeniem j/w.

§ 25. 1. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków bytowych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 3) Wody opadowe i roztopowe z terenu MN/U należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 4) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 2500 m² przy zachowaniu minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych. Przed lokalizowaniem należy wykonać badania hydrologiczne stwierdzające możliwość zastosowania tych systemów (tj. dostateczna przepuszczalność gruntów, poziom wód gruntowych poniżej 1,5m).

§ 26. 1. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną NN, zasilaną z GPZ Mszczonów, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;
- 2) Ustala się budowę sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się w przypadku zwiększonego poboru mocy, lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu;
- 4) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu;
- 5) Ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6m x 5m dla stacji budynkowych a 3m x 2m dla stacji słupowych;
- 6) Ustala się, że szafki elektroenergetycznych należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

§ 27. 1. Zasady zaopatrzenia w zakresie telekomunikacji:

- 1) Ustala się zasady i 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;
- 3) Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno- komunikacyjnego.

§ 28. 1. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego;
- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci gazu przewodowego, z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Ustala się, że szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi;

4) Dopuszcza się likwidację wyłączzonego z eksploatacji gazociągu DN 250 znajdującego się w granicach opracowania.

§ 29. 1. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem min.: nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (tj.: gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, odnawialne źródła energii i inne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje obniżenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

§ 30. 1. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania. Odpady, które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi⁵⁾;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 31. 1. Ustalenia ogólne:

- 1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) odległości zabudowy od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych regulują przepisy odrębne.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

spowodowanego uchwaleniem planu:

§ 33. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu: dla terenu MN/U – w wysokości 20%, dla terenów KDD – w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1MN/U
Powierzchnia		1,93 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
	przeznaczenie uzupełniające	
2)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w interpretacji przepisów

⁵⁾ Ustawa o odpadach.

		odrębnych, zabudowa szeregowa
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	zachowanie, rozbudowa i budowa budynków budynki usługowe mogą być lokalizowane jako budynki wolnostojące lub mogą być połączone z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)		
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	Zgodnie z rysunkiem planu - 5.0 m od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych rysunkiem planu, - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, parkingów.
b)	parametry zabudowy działki	powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, intensywność zabudowy – do 1.2.
c)	wysokość zabudowy	wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych- maksymalnie 12 m; - wysokość budynków garażowych i gospodarczych maksymalna 6 m;
d)	geometria dachów	- budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 15° - 45°; dopuszcza się dachy mansardowe. - budynków gospodarczych i garaży oraz budynków usługowych wolnostojących: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych 15° - 45°; dopuszcza się dachy mansardowe; dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5°.
e)	kolorystyka	Zgodnie z 12.
f)	ogrodzenia	Zgodnie z 13.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	600 m ² , ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	20 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg gminnych, oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100 m ² powierzchni użytkowej budynku usługowego 2 miejsca postojowe. Maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w budynku garażowym- 2.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KDD – 4KDD
1. Przeznaczenie terenu		
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	tereny obejmują realizację elementów drogi (np.: jezdnię, chodniki, pobocze i rowy

		odwadniające) i urządzeń z nią związanych, dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych #, ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych # i określonych na rysunku planu.
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KDD - łączna szerokość drogi 10.0m, wyznaczona przez osiowe poszerzenie istniejącej drogi, w granicy planu poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, 2KDD - łączna szerokość drogi 10.0m, wyznaczona przez osiowe poszerzenie istniejącej drogi, w granicy planu poszerzenie zgodnie z rysunkiem planu, 3KDD - 10.0m 4KDD - 8.0m.

DZIAŁ III.

Rozdział 12. Przepisy końcowe

§ 36. Dla terenu objętego niniejszym planem (obejmującego działki nr ew. 238/1, 239 i 240 w ich granicach ewidencyjnych) traci moc uchwała nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 204 poz. 5457).

§ 37. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2014r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa dla terenu obejmującego działki nr ew. 238/1, 239 i 240 w ich granicach ewidencyjnych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa dla terenu obejmującego działki nr ew. 238/1, 239 i 240 w ich granicach ewidencyjnych:

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/14
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2014r.**

**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 2012r., poz.647 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 przeznaczanego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

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

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

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

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

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

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

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i środków Funduszy UE.

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