

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE
z dnia

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EWID. 1643/4 I 1643/1
W ICH GRANICACH EWIDENCYJNYCH

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1875) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz.1073 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLI/287/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 3 lipca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o nr ewid. 1643/4 i 1643/1 położonych w Mszczonowie, oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/2013 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa obejmujący działki nr 1643/4 i 1643/1 w ich granicach ewidencyjnych, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje działki nr ewid 1643/4 i 1643/1 w ich granicach ewidencyjnych, położone w Mszczonowie o łącznej powierzchni ok. 0,58 ha.
2. Granica planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek nr ewid. 1643/4 i 1643/1.
3. 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 uchwałę;
 - 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.
2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - 1) Oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15 kV;
 - f) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym.
 - 2) oznaczenia graficzne o charakterze informacji uzupełniających nie będących ustaleniami planu,
 - 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/2013 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie 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 ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ewid 1643/4 i 1643/1 w ich granicach ewidencyjnych, o którym mowa w §1 uchwały;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
 - 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną w tekście uchwały, a także wyznaczoną przez przepisy odrębne linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, a także od granic planu; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków lub obiekty wymienione w przepisach ogólnych;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – 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) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
 - 9) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie i zabudowa podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz zabudowy dla budynków na pobyt ludzi;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 2,0 m), 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.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Informacje dotyczące konstrukcji planu

§ 6.

1. Dla obszaru objętego planem zapisano przepisy ogólne i przepisy szczegółowe.
2. Dla całego obszaru objętego planem wyznacza się jeden teren oznaczony symbolem literowym, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

Rozdział 1
Przeznaczenie terenu

§ 7.

Na rysunku planu został wyznaczony liniami rozgraniczającymi teren o przeznaczeniu podstawowym:

O	teren infrastruktury technicznej – teren gospodarowania odpadami.
----------	---

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linia zabudowy została wyznaczona jako nieprzekraczalna od strony terenów kolejowych oraz od drogi gminnej, znajdujących się poza planem;
- 2) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń – max na odległość 1.50 m;
- 3) Dopuszcza się w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9.

Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 2) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym itp;
- 3) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych, z dopuszczeniem barw bardziej intensywnych ale nie jaskrawych.

Rozdział 3
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

Rozdział 4
**Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska,
przyrody i krajobrazu**

§ 11.

1. Dopuszcza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie.
2. Plan nie wskazuje lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

§ 12.

Zasady kształtowania krajobrazu:

Ustala się, że nowa zabudowa powinna być dostosowana do istniejących potrzeb zgodnie z przeznaczeniem terenu i powinna pozostać neutralna w stosunku do zabudowy w sąsiedztwie.

§ 13.

Zasady 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 niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.
- 2) Gospodarowanie odpadami nie może powodować zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

§ 14.

Zasady ochrony powietrza:

Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 15.

Zasady ochrony przed hałasem:

- 1) W obszarze planu nie występują tereny objęte ochroną przed hałasem w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 2) Wynikająca z prowadzonej działalności uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych (takich jak ekrany akustyczne, pasy zieleni izolacyjnej) zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 16.

Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

Rozdział 5

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

§ 17.

W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 18.

Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać się będzie w oparciu o drogę gminną klasy zbiorczej (ul. Grójecką) znajdującą się poza granicami planu.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19.

Zasady zaopatrzenia w wodę:

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej.

§ 20.

Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzenie do wód powierzchniowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 6) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich.

§ 21.

Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci SN i nN zasilane z GPZ Mszczonów.
- 2) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 3) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne o mocy max do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 22.

Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 23.

Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;
- 2) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 24.

Zasady zaopatrzenia w ciepło:

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii elektrycznej, energii słonecznej, oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 25.

Zasady usuwania odpadów:

Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 8

§ 26.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustala się, że teren, którego przeznaczenie zostało zmienione planem może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 9

§ 27.

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

Ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu w wysokości 1%.

Dział II Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 28.

Oznaczenie terenu	1.O
Powierzchnia	0,58 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - teren gospodarowania odpadami , teren komunikacji i urządzeń związanych z magazynowaniem, przeładunkiem i sortowaniem odpadów oraz teren urządzeń związanych z ochroną środowiska,
przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb prowadzonej działalności - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	- zagospodarowanie terenu winno spełniać wszystkie obowiązujące przepisy z zakresu ochrony środowiska, - wzdłuż granic terenu należy urządzić pas zieleni izolacyjnej zgodnie z definicją §5 ust.1 pkt 10, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV obowiązuje zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy)	
a) nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej (ul. Grójeckiej) znajdującej się poza granicami planu, - 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny kolejowe, znajdujące się poza granicami planu
b) parametry zabudowy działki budowlanej	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%, - powierzchnia biologicznie czynna min. 20%, - maksymalna intensywność zabudowy – do 0,6, - minimalna intensywność zabudowy – 0,005,
c) maksymalna wysokość zabudowy	- 12.0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 4,0m,
d) geometria dachów	- dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do - 40°,
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a) minimalna powierzchnia działki	- 3000 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.

b)	minimalny front działki	- 50,0 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- $90^{\circ} \pm 25^{\circ}$
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 3000 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	- ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi gminnej (ul. Grójeckiej), znajdującej się poza granicami planu,
b)	Parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia minimum 5-ciu miejsc parkingowych dla samochodu osobowego na każdych 10 zatrudnionych i min. 2-ch miejsc parkingowych dla samochodu ciężarowego na własnej działce.

**Dział III
Rozdział 1
Przepisy końcowe**

§ 29.

Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc uchwała nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 r.

§ 30.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

§ 31.

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

§ 32.

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