

---

# **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW**

---

**obejmujący fragment  
miejscowości Grabce  
Józefpolskie oraz fragment  
miejscowości Marków  
Towarzystwo – OBSZAR III**

---

PAŹDZIERNIK 2019

---



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

---

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

**Projektant**

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

Aleksandra Miastowska

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ w MSZCZONOWIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie oraz fragment miejscowości**  
**Marków Towarzystwo – OBSZAR III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z póź. zm.), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz.1945 z póź. zm.), Uchwały Nr XV/120/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 listopada 2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie oraz fragment miejscowości Marków Towarzystwo oraz Uchwały Nr XLIX/359/18 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 lutego 2018r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/120/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 listopada 2007r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i fragment miejscowości Marków Towarzystwo stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r.), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i fragment miejscowości Marków Towarzystwo – OBSZAR III zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2.**

1. Obszar planu położony jest w północnej części gminy Mszczonów. Plan obejmuje fragment miejscowości Grabce Józefpolskie i Marków Towarzystwo, o łącznej powierzchni 22,96ha.
2. Granica obszaru objętego planem stanowi południowa granica działki nr ew. 41 w miejscowości Grabce Józefpolskie dalej w kierunku południowym zachodnią granicą działki nr ew. 60/1, dalej w kierunku wschodnim północną granicą działek nr ew. 60/2, 61/2, 62/2, 63/4, 63/7, dalej w kierunku południowym wschodnią granicą działki nr ew. 63/7 do północnej granicy działek 63/8 i 63/5, dalej w kierunku południowym wschodnią granicą działki nr ew. 62/3, granicą administracyjną miejscowości Grabce Józefpolskie do północnej granicy działki nr ew. 30 i 39 w miejscowości Marków Towarzystwo, dalej wschodnią i północną granicą działki nr ew. 33, dalej w kierunku północnym wschodnią granicą działki nr ew.23, dalej zachodnią granicą działki nr ew. 55/2 w miejscowości Grabce Józefpolskie i działki 54/1 do południowej granicy działki nr ew. 41 w miejscowości Grabce Józefpolskie.
3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 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 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,
    - strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400,
    - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,

- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia;
  - przeznaczenie terenów – określone odpowiednim numerem i symbolem literowym;
- b) Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu;
- c) Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjętego Uchwałą nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 25 czerwca 2013r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.
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 w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasad 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 ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

#### § 5.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Grabce Józefpolskie oraz fragment miejscowości Marków Towarzystwo – OBSZAR III w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;
  - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik 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 wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany sytuowanego budynku od linii rozgraniczającej drogi, terenów lasów i sieci gazociągu wysokiego ciśnienia. Poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać budynki wymienione w przepisach ogólnych;
  - 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
  - 7) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
  - 8) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
  - 9) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
  - 10) usługach towarzyszących – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.; są to usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinne, o powierzchni całkowitej wg przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 11) obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowę budynków z

pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.

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

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

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

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

<b>MN</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>U</b>	Teren zabudowy usługowej
<b>RM</b>	Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
<b>R</b>	Teren rolniczy
<b>P</b>	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
<b>ZL</b>	Tereny lasów
<b>KO</b>	Teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków
<b>KDD</b>	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych - kategorii gminnej, klasy dojazdowej
<b>KDDp</b>	Teren komunikacji – teren poszerzenia części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej
<b>KDL</b>	Teren komunikacji – teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.

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

**§ 9.** Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, teren oczyszczalni ścieków, a także tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

**§ 10.** Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Ustala się, że linie rozgraniczające dróg publicznych są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu, szerokości dróg zostały zwymiarowane na rysunku i opisane w § 38 - § 40 niniejszej uchwały;
- 2) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o symbolach MN, U, RM, R, P, ZL i KO wyznacza rysunek planu.

**§ 11.** Zasady ustalania linii zabudowy: Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenów lasów i granicy planu w bezpośrednim sąsiedztwie lasów będących poza granicami planu oraz od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 zgodnie z rysunkiem planu;

**§ 12.** Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 2) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych. Możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywne kolorach, ale nie jaskrawych;
- 3) Ustala się pokrycie dachów blachą, blachodachówką, dachówką ceramiczną i betonową i podobnymi do nich pokryciami.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 13.**

1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

### **Rozdział 4**

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

**§ 14.**

1. Na terenie oznaczonym symbolem 1KO dopuszcza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach oznaczonych symbolem 1P, 2P i 1U dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie 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 lokalizacji składowisk odpadów.
3. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.
4. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500m<sup>2</sup>.

**§ 15.** W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) 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 niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 2) Obszar objęty planem jest częściowo zmeliorowany – dopuszcza się przebudowę urządzeń drenarskich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;
- 3) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne.

**§ 16.** W zakresie ochrony powietrza:

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich;
- 2) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji (dla terenów oznaczonych symbolem P – bez ograniczeń) zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

- 1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 2) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

**§ 18.** W zakresie ochrony przed hałasem.

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, a budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenie 1RM jako teren pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

**§ 19.** W zakresie gospodarki odpadami.

- 1) Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami;
- 2) Magazynowania odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego magazynowania odpadów.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

- 1) Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-61/10) w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonym symbolem i oznaczonym numerem 62-61/10 na zasadach określonych w przepisach z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) Na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust. 1 obiekty będące pod ochroną konserwatora zabytków w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

### **Rozdział 6**

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

- § 21.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, a dla terenu 1R zakaz zabudowy budynkami.
2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.
  3. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (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.
  4. W strefie kontrolowanej gazociągu DN400 zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

### **Rozdział 7**

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

**§ 22.1.** Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i nowo projektowanych dróg;

- 2) Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez drogę gminną, klasy dojazdowej nr 470137W (ul. Spacerowa) i nowoprojektowane drogi oznaczone symbolem 1KDD - 3KDD oraz 1KDL;
  - 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 38 - § 40 niniejszej uchwały;
  - 4) Przy skrzyżowaniach dróg dojazdowych należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 10.0 m x 10.0 m (zgodnie z rysunkiem planu);
  - 5) Ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości min. 10.0 m - dla obsługi od 6 działek oraz szerokości min. 8.0m – dla obsługi do 5 działek;
  - 6) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej wymiarach 20.0 x 20.0 m.
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:
- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę klasy dojazdowej kategorii gminnej nr 470137W (ul. Spacerowa), która za pośrednictwem drogi gminnej (ul. Żyrardowska) łączy się z drogą krajową nr 50 oraz drogą krajową nr S8 (relacji Warszawa – Wrocław).

## **Rozdział 8**

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

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

- 1) Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących ( $\varnothing 110$ ) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

#### **§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:**

- 1) Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 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 z zachowaniem wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 4) Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.

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

- 1) Teren zaopatrywany jest w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia zasilaną z GPZ Mszczonów;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji (dla terenów oznaczonych symbolem P – bez ograniczeń) zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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

- 1) Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;



- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie na rysunku planu zostały wskazane strefy kontrolowane od gazociągu wysokiego ciśnienia, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 28.** Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych. Dopuszcza się budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji (dla terenów oznaczonych symbolem P – bez ograniczeń) zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

### **Rozdział 9**

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

**§ 29.** 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 spowodowanej uchwaleniem planu**

**§ 30.** Ustala się dla terenów o symbolach KO, P i U opłatę w wysokości 30%, dla terenów MN opłatę w wysokości 20%, dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%

## **DZIAŁ II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

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

**§ 31.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MN - 2MN</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>2,3799 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych - obiekty małej architektury
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt. 10) w bryle budynku mieszkalnego.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	

a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDDp (ul. Spacerowa),</li> <li>- 6.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD, 2KDD,</li> <li>- 12.0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1ZL oraz od zachodniej granicy obszaru objętego planem.</li> </ul>
b)	Parametry zabudowy działki	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30%,</li> <li>- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 60%,</li> <li>- max. intensywność zabudowy – 0.3.</li> </ul>
c)	Wysokość zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12.0m, w tym:</li> <li>- 12.0m - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</li> <li>- 6.0m - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży.</li> </ul>
d)	Geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;</li> <li>- dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych;</li> <li>- w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.</li> </ul>
<b>2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>		
a)	Minimalne powierzchnie działek	1000 m <sup>2</sup> ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalne fronty działek	25,0m
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
<b>3) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD i 1KDDp oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce.</li> <li>- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.</li> </ul>

**§ 32.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>8,16ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren zabudowy usługowej</b> ( w tym usługi handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego)
	<b>przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garaże i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</li> <li>- komunikacja, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.

<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1) Ogólne zasady zagospodarowania</b>	W granicach terenu 1U występuje zabytek archeologiczny nr 62-61/10, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej. Zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 20 ust.1.
<b>1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a) Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6.0 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDD oraz od drogi poza granicami plany (ul. Leśna), - 12.0 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1ZL.
b) Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 30% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.7.
c) Wysokość zabudowy	- 15.0m, w tym: - 12.0m - maksymalna wysokość budynków usługowych, - 6.0m - maksymalna wysokość budynków innych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i garaży.
d) Geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°
<b>2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a) Minimalne powierzchnie działek	- 3000m <sup>2</sup> ustalenia minimalnej powierzchni działki nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b) Minimalne fronty działek	25,0m
c) Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±20°.
<b>3) Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a) Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b) Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na własnej działce na każde 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub powierzchni przeznaczonej pod usługi, jednak nie mniej niż 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.  - Ustala się min.1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji powyżej 6 miejsc postojowych.

**§ 33.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1RM</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,2141ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
a)	przeznaczenie podstawowe  przeznaczenie uzupełniające	<b>Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych</b>  dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi: - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP(Dużych Jednostek Przeliczeniowych - definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi dot. ochrony środowiska).
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0m od granicy obszaru objętego planem i zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 60% powierzchni działki, - max. intensywność zabudowy – 0.3.
c)	wysokość zabudowy	max. – 12.0 m,
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° , - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub inwentarskich, - w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych.
3)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi będącej w bezpośrednim sąsiedztwie planu (ul. Leśna).

**§ 34.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1R (pow. 0,2675ha)</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Terren rolniczy</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

§ 35.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1P -2P</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>5,2836ha</b>
<b>1.</b>		<b>Przeznaczenie terenu</b>
<b>1)</b>	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- garażowe i inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, w tym parkingi, - urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń wysoka i niska, zbiorniki wodne i obiekty małej architektury.
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Dopuszcza się usługi z wyłączeniem usług oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej i społecznej, usług turystyki, sportu i rekreacji oraz innych do nich podobnych.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- przez teren o symbolu 2P przebiega sieć gazowa DN 400, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz 3KDD, - 10,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczona symbolem 2KDD, - 12,0 od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem ZL i zgodnie z rysunkiem planu; - 25,0m od sieci gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 i zgodnie z rysunkiem planu, - 35,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczona symbolem 1KDL;
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 60%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 10%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2.
c)	wysokość zabudowy	- max.- 20.0m,
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°
<b>3)</b>		<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>
a)	minimalne powierzchnie działek	- 3500m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek budowlanych	30,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
<b>4)</b>		<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>

a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz 1KDL, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się: - dla samochodów osobowych min. 1 miejsce postojowe na 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowo - biurowych, - dla samochodów ciężarowych min. 1 miejsce postojowe na 400m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego lub magazynu.  Na każde 20 m-c postojowych przy obiektach usługowych, magazynowych i produkcyjnych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt.

**§ 36.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1ZL – 5ZL</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>2,9138ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Tereny lasów</b>  Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- przez teren o symbolu 5ZL przebiega sieć gazowa DN 400, dla której została wyznaczona strefa kontrolowana. Zagospodarowanie w strefie kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, - ustala się zakaz zabudowy.

**§ 37.**

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KO</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,40ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
a)	przeznaczenie podstawowe	<b>Teren infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków</b>
b)	przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze, budynki biurowe i inne budynki służące obsłudze przeznaczenia podstawowego, - komunikacja, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleń.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	- utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu z możliwością modernizacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą terenu; - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczone symbolem 1KDD, - 4,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczoną symbolem 3KDD;

b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 70%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 10%, - max. intensywność zabudowy – 1.5.
c)	Wysokość zabudowy	max. 12,0m
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45 <sup>o</sup>
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	Minimalne powierzchnie działek	2000 m <sup>2</sup>
b)	Minimalne fronty działek	25 m.
c)	Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (ul. Bociania).
b)	Parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 5-ciu miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce.

**§ 38.**

Oznaczenie terenu		1KDD – 3KDD
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	przeznaczenie podstawowe  przeznaczenie uzupełniające	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.  - obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDD - szerokość 12,0m z wyjątkiem narożnych ścieg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, 2KDD - szerokość 10,0m z wyjątkiem narożnych ścieg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, 3KDD - szerokość 12,0m z wyjątkiem narożnych ścieg linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 39.**

Oznaczenie terenu		1KDDp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	

1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji- teren poszerzenia części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	szerokość terenu w liniach rozgraniczających	1KDDp - całkowita szerokość drogi 12.0m, w granicach planu szerokość zmienna od 1,5m do 2,5m zgodnie z rysunkiem planu,

#### § 40.

Oznaczenie terenu		1KDL
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren części drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej.
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDL - w granicach planu szerokość zmienna od 0.0m do 9.0m zgodnie z rysunkiem planu, (całkowita szerokość drogi zmienna od 25,0m do 65.0m).

### Dział III

#### Rozdział 1

##### Przepisy końcowe

§ 41. Traci moc uchwała Nr XLI/309/97 z dnia 23 grudnia 1997r. Rady Miejskiej w Mszczonowie w obszarze niniejszego planu.

§ 42. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

§ 44. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mszczonowa.