

Projekt

z dnia 16 sierpnia 2011 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2011 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MARKÓW-ŚWINICE**

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 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr XXXVIII/373/09 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 21 grudnia 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków - Świnice, Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów” (Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XLIV/332/06 z dnia 31 maja 2006r) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Marków - Świnice zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje część miejscowości Marków - Świnice, położonej w północno - zachodniej części gminy Mszczonów, w sąsiedztwie Centralnej Magistrali Kolejowej oraz dróg gminnych nr 470138W, nr 470136W, 470137W, o łącznej powierzchni 25.32 ha.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 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,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji, uzupełnienia oraz propozycji 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 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, 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 obejmujący fragment miejscowości Marków - Świnice;
- 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, 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;
- 10) **przeznaczenie podstawowe** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczenie uzupełniające 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) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 14) **maksymalnej intensywności zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów zewnętrznych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 15) **maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy** - nieprzekraczalna wartość stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określona w %;
- 16) **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;

- 17) **osiowym poszerzeniu drogi** – obustronne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 18) **obszar 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;
- 19) **dopuszcza się** – 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. 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. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.

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

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

6. 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. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1UP	teren produkcyjno - usługowy,
1O	teren infrastruktury - teren gospodarowania odpadami - składowisko odpadów,
1R – 2R	tereny rolnicze,
1RM – 2RM	tereny zabudowy zagrodowej i upraw rolnych,
1R/Z – 4R/Z	tereny rolnicze - tereny łąk i istniejących zadrzewień,
1ZL – 4ZL	tereny lasów,
1KDDp – 4KDDp	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej klasy dojazdowej- teren poszerzenia drogi,
1WS	teren wód powierzchniowych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej: Teren opracowania obejmuje tereny o przeznaczeniu i użytkowaniu rolniczym i leśnym oraz tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie Centralnej Magistrali Kolejowej przeznaczone na tereny gospodarowania odpadami i tereny przeznaczone na usługi i produkcję;
- 2) Narzędziami realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego są ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale Rady Miejskiej w Mszczonowie;

- 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.

§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

- 1) Linie rozgraniczające tereny UP i RM, R/Z, R zostały wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) Linie rozgraniczające teren 1O pokrywają się z granicą działki 77/9;
- 3) Linie rozgraniczające tereny ZL, WS pokrywają się z granicami użytków;
- 4) Linie rozgraniczające tereny 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp zostały ustalone jako poszerzenie istniejącej drogi do 10 m wg rysunku planu.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
- 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi¹⁾.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Forma budynków na terenach usług winna być zaprojektowana w stylu współczesnym z wykorzystaniem na elewacjach m.in. okładzin z naturalnych materiałów;
- 2) W przypadku rozbudowy budynków istniejących kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejącego spadku.

§ 12. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 3) W terenach O i UP dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń betonowych z pełnymi przesłami z elementów prefabrykowanych w szczególności od strony terenów, w których jest zlokalizowana lub plan dopuszcza zabudowę mieszkaniową;
- 4) Od strony rowu melioracyjnego ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego;
- 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału oraz podziału nieruchomości objętych planem

§ 13. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów do scalania i podziału nieruchomości i nie ustala się zasad scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 4.

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

§ 14. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć 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:

- inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej,

- inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi,
- przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziaływujących na środowisko realizowanych na terenach 1O, 1UP.

§ 15. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1)Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrogeograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
- 2)W terenie 1O należy wykonać zabezpieczenia terenu pozwalające na ochronę wód i gruntu przed niekontrolowanym przepływem odcieków i innych substancji mogących wprowadzać zanieczyszczenia do gruntu i wód. Teren o symbolu 1O należy wyposażać w niezawodnie działający system drenażu wód odciekowych.

§ 17. 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.

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

- 1)Ustala się ochronę wartościowego drzewostanu poprzez jego zachowanie;
- 2)Ustala się wprowadzenie na całym obszarze zieleni towarzyszącej, którą należy lokalizować w szczególności wokół granic działki;
- 3)Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w terenie 1UP od strony terenu 1O oraz od strony zabudowy zagrodowej;
- 4)Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w postaci dwóch szpalerów drzew i jednego szpaleru krzewów;
- 5)Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 6)Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1)Tereny zabudowy RM, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska;
- 2)Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodnie z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

§ 21. W obszarze planu należy stosować rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ poszczególnych przedsięwzięć (instalacji) na stan środowiska a w szczególności na takie jego elementy jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo- wodne, krajobraz.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 22. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 62-61/68) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem i oznaczonej numerem.

2. Na obszarze ww. stref plan ustala:

- 1) nakaz uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem robót ziemnych – uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- 2) nakaz uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych poprzedzających inne niż wymienione w pkt. 1 roboty ziemne lub zmianę charakteru dotychczasowej działalności;
- 3) nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji (przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie).

3. 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 odrębnych²⁾).

Rozdział 6.

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

§ 23. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne³⁾.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 24. 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:
 - a) drogę gminną nr 470138W znajdującą się poza granicami planu,
 - b) drogi gminne nr 470136W, 470137W znajdujące się poza granicami planu, których poszerzenie znajduje się w planie i jest oznaczone symbolem 1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp;
- 3) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10.0 m - dla terenów UP,
 - b) 6.0 m - dla pozostałych terenów.
- 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⁾.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że w kierunku południowym obszar planu powiązany jest z drogą powiatową poprzez istniejącą drogę gminną.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 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 (Ø 160) i projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) Ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych.

§ 26. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) Wody opadowe i roztopowe z terenu IO wymagają oczyszczenia przed zrzutem do odbiornika;
- 3) Ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których Inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem IUP stanowiącym potencjalne źródło zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych i podziemnych obowiązuje nakaz budowy urządzeń oczyszczających. Ścieki opadowe i roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych przemysłowych oraz parkingów o szczelnej nawierzchni mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych⁵⁾;
- 5) 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.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, 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. Dla lokalizacji w/w słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3mx2m z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

§ 28. Ustala się zasady i obsługę w zakresie **telekomunikacji** w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

§ 29. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego.

§ 30. 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.

§ 31. Ustala się zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę wprowadzenia zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na gminne wysypisko śmieci, na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi⁶⁾;
- 2) Ustala się obowiązek realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania zgodnie z przepisami lokalnymi;

3)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.

§ 32. 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.

§ 33. 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.

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

1. dla terenów o symbolach 1UP – w wysokości 30%
2. dla pozostałych terenów – w wysokości 0%

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1UP
Powierzchnia		2.80ha
1.	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Teren produkcyjno - usługowy - teren obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowyusługowej związanej z zabudową warsztatową z wyłączeniem usług oświaty i ochrony zdrowia oraz opieki społecznej i innych o podobnym charakterze. Budowa budynków administracyjnych, technicznych, socjalnych i obiektów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska. Tereny komunikacji, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni, obiektów małej architektury.
b)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się usługi wspomagające transport w zakresie obsługi i napraw samochodów.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- rozbudowa i budowa budynków, - dla 1UP w szczególności w przypadku lokalizacji obiektów produkcyjno - usługowych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, należy przewidzieć zielone ekrany z dwóch szpalerów drzew i krzewów oraz zachować

		na granicy z istniejącą zabudową dopuszczalne standardy jakości środowiska ustalone dla zabudowy mieszkaniowej.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0 m od dróg wewnętrznych niewyznaczonych 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 - max 45%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 20% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – do 0.8
c)	Wysokość budynków	-maksymalna wysokość budynków – 15.0 m, -maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.30 m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	- dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
3)	Szczegółowe zasady podziału nieruchomości	
a)	zasady i warunki podziałów	- dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonych planem
b)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 4 000 m² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
4)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 4 000 m ²
b)	minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 45 m.
c)	kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego	- 90° ±20°.
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej znajdującej się poza granicami planu, której poszerzenie znajduje się w planie i jest oznaczone symbolem 1KDDp lub przez dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu.
b)	Parkingi	W granicach terenu lub wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych: - dla samochodów osobowych 2 miejsca na 1000m² powierzchni użytkowej magazynów, - dla samochodów ciężarowych 1 miejsce na 1000m² powierzchni użytkowej magazynów, - na 2-óch pracowników 1 miejsca parkingowe lub 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

§ 36.

Oznaczenie terenu		10
Powierzchnia		2.15 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren infrastruktury - teren gospodarowania odpadami -składowisko odpadów, teren komunikacji i urządzeń związanych z prowadzeniem składowiska oraz teren urządzeń związanych z ochroną środowiska, teren przeznaczony do przetwarzania odpadów -budynki gospodarcze, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb prowadzonej działalności, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury
2)	przeznaczenie dopuszczalne	usługi związane z sortowaniem i przeładunkiem odpadów
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- rozbudowa i przebudowa istniejącego składowiska, - rzędna pozioma – poziom składowania odpadów 173.00, - po zamknięciu składowiska należy wykonać prace rekultywacyjne w celu zabezpieczenia odpadów przed ich szkodliwym oddziaływaniem na wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze, - zagospodarowanie składowiska winno spełniać wszystkie obowiązujące przepisy szczególnie zarówno w fazie eksploatacji jak i w fazie zamknięcia, - wokół składowiska należy zachować pas zieleni izolacyjnej o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne	- 5.0 m od granicy działki
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 5% powierzchni działki, - maksymalna intensywność zabudowy – do 0.05
c)	wysokość budynków	- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych - 2 - maksymalna wysokość budynków – 12.0 m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu
d)	kształt dachów	- dachy wielospadowe o jednakowym nachyleniu poszczególnych połaci dachowych; nachylenie połaci dachowych do - 40°
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Ustala się obsługę komunikacyjną z dróg gminnych, znajdujących się poza granicami planu 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.
--	--	---

§ 37.

Oznaczenie terenu		1R - 2R
Powierzchnia		3.49 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze - tereny upraw rolnych, - lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Istniejące tereny rolnicze, tereny upraw polowych, użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 38.

Oznaczenie terenu		1RM - 2RM
Powierzchnia		1.66
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Teren zabudowy zagrodowej i upraw rolnych - budynki gospodarcze, składowe i inwentarskie, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej, parkingi, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,- zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- w ramach zabudowy zagrodowej budowa, zachowanie i rozbudowa budynków mieszkalnych, gospodarczych inwentarskich oraz innych służących produkcji rolnej; - w granicy terenu: 2RM występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/68, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/68, zasady ochrony określa § 22.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- zgodnie z rysunkiem planu, - 6.0 m od granicy działek wyznaczonych pod dojazd
b)	parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki, - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce – nie mniej niż 60% pow. działki, - max. intensywność zabudowy – 0.3
c)	wysokość budynków	- m maksymalna wysokość budynków – 12.0m, - maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru w stosunku do poziomu terenu 0.80 m
d)	kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 42° , - dopuszcza się stosowanie dachów

		jednospadowych
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg znajdujących się na terenie objętym planem

§ 39.

Oznaczenie terenu		1R/Z- 4R/Z
Powierzchnia		8.22 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze - tereny łąk i istniejących zadrzewień Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- Istniejące tereny rolnicze, tereny łąk, pastwisk, tereny zadrzewień. - W granicy terenu: 1R/Z występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/68, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem: AZP 62-61/68, zasady ochrony określa § 22.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1ZL - 4ZL
Powierzchnia		6.78 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach;

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KDDp – 4KDDp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej- teren poszerzenia drogi
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	- W terenie całej drogi planuje się realizację elementów drogi (np.: jezdnię, pobocze i rowy odwadniające), - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych ⁷⁾ Ustawa o drogach publicznych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych ⁸⁾ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

		odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i określonych na rysunku planu.
2)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KDDp, 2KDDp, 3KDDp, 4KDDp - łączna szerokość drogi 10.0m, w granicy planu poszerzenie o szerokości zmiennej zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42.

Oznaczenie terenu		1WS
Powierzchnia		0.04 ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód powierzchniowych
2)	Zasady zagospodarowania	
	Ustala się utrzymanie istniejących cieków wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

§ 43. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

-
- ¹⁾ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- ²⁾ USTAWA o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
- ³⁾ ROZPORZĄDZENIE MINISTRA PRACY I POLITYKI SOCJALNEJ w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- ⁴⁾ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
- ⁵⁾ Prawo wodne, Rozporządzenie w sprawie warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego.
- ⁶⁾ Ustawa o odpadach.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr XXXVIII/373/09 z dnia 21 grudnia 2009r. Rada Miejska w Mszczonowie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla fragmentu wsi Marków - Świnice.

Przeprowadzono procedurę opracowywania planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r.). W wyniku wyłożenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu, w terminie ustalonym przez Burmistrza Mszczonowa przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag dotyczących powyższego projektu.

Został zgromadzony komplet dokumentów, który pozwala na podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków -Świnice.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały

Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały

Zalacznik3.pdf