



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 lipca 2012 r.

Poz. 5320

UCHWAŁA Nr XXI/164/12

RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 25 kwietnia 2012 r.

**w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów
obejmującego fragment miejscowości Nowy Dworek.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXV/270/08 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Nowy Dworek, Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006r.) oraz zmiany Studium (Uchwała nr XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Nowy Dworek, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. Granice obszaru objętego planem o pow. 4.0 ha, oznaczone są odpowiednim 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,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
 - b) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji uzupełniających i propozycji, nie stanowiących ustaleń planu.

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 górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) Zabytki archeologiczne ani obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące pod ochroną konserwatorską i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej (w rozumieniu przepisów odrębnych);
- 4) Formy ochrony przyrody, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 5.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Nowy Dworek w gminie Mszczonów, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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, która nie może być przekroczona;
- 10) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć określone w planie przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu dopuszczone na warunkach określonych w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 13) 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.; nie należą do nich obiekty handlu powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży;

- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi świadczone na bazie gotowych surowców, bez konieczności wytwarzania dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, takie jak: usługi handlu detalicznego, gastronomii, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, projektowej, pracowni pracy twórczej, gabinety ochrony zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp., a także drobna wytwórczość, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t;
- 15) maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku lub maksymalną wysokość obiektu zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 16) elewacji frontowej – elewacji budynku zlokalizowanej od strony frontu działki;
- 17) froncie działki – części działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 18) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalnej wartości stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 19) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy - nieprzekraczalnej wartości stosunku powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki określonej w %;
- 20) 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;
- 21) osiowym poszerzeniu drogi publicznej – obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 22) zharmonizowaniu z otoczeniem – należy przez to rozumieć skomponowanie formy przestrzennej (bryły, elewacji, zabudowy), z uwzględnieniem cech przestrzennych i dekoracyjnych obiektów otaczających, takich jak m.in.: wysokość i inne wymiary, kształty dachów, artykulacja ścian i otworów, w sposób tworzący z nowopowstałego obiektu harmonijną całość z otoczeniem;
- 23) obszarze ograniczonego zagospodarowania – teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia, w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 24) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczeń terenów lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu, nie uznanych jednak 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. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano ustalenia szczegółowe.

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

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

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

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

Dział I Przepisy ogólne

Rozdział 1 Przeznaczenie terenu

§ 8. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- R/Z - tereny rolnicze – istniejące zadrzewienia, łąki i pastwiska,
- WS - teren wód otwartych śródlądowych – wydzielony rów melioracyjny objęty ewidencją WZMiUW,
- E - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe,
- KDL - tereny komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej,
- KDD - tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
- KDX - tereny komunikacji - teren ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 2 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 9. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

a) dotyczące przeznaczenia terenów:

- ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się przeznaczenie pozostałych terenów pod tereny rolne (istniejących zadrzewień, łąk i pastwisk) oraz pod tereny komunikacji i tereny infrastruktury technicznej,
- obszar planu stanowi część obszaru zabudowy jednorodzinnej powiązanego z terenami sąsiednich miejscowości istniejącymi drogami,
- ustala się adaptację istniejącego układu komunikacyjnego na terenie objętym planem.

§ 10. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- a) dla drogi 1KDL jako osiowe, obustronne poszerzenie istniejącej drogi do 14.0m,
- b) dla dróg 1-2KDD zgodnie ze stanem istniejącym – 10.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla ciągu pieszo-jezdnego ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 3.0m;

2) Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny MN, R/Z, WS i E wyznacza rysunek planu.

§ 11. 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) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50m;
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy od strony granic działek należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- 1) Kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 2) Obowiązuje kolorystyka dachów budynków - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 3) Zalecana jest kolorystyka elewacji w kolorach pastelowych.

§ 13. Zasady sytuowania i kształtowania ogrodzeń:

- 1) Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej;
- 2) Istniejące ogrodzenia zlokalizowane niezgodnie z ustaleniami planu mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy - do czasu realizacji ustaleń planu;
- 3) Ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg;
- 4) Od strony dróg obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 5) Ustala się, iż nieprzekraczalna odległość lokalizacji ogrodzeń wynosi min. 1,5m od górnej krawędzi skarpy rowu;
- 6) Dla terenów dróg o szerokości równej lub mniejszej niż 10,0m bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7,0m od osi drogi.

Rozdział 3

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

§ 15.1. Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 59 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008r. (Dz.U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.) poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura i komunikacja.

2. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować obniżenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

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

§ 17. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że wszelkie prace melioracyjne oraz prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji właściwego terytorialnie zarządu melioracji i urządzeń wodnych.
2. Ustala się zasadę zachowania istniejących rowów melioracyjnych; dopuszcza się możliwość ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.
3. Ustala się zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących rowów melioracyjnych.

4. Ustala się zachowanie pasa co najmniej 5,0m wzdłuż rowów, wolnego od zabudowy kubaturowej oraz pasa co najmniej 1,5m wolnego od ogrodzeń dla zapewnienia możliwości eksploatacji i konserwacji rowu sprzętem mechanicznym oraz swobodnego ruchu pieszych.
5. Ustalenia, o których mowa w pkt 4 nie dotyczą rowu zlokalizowanego w pasie drogowym.
6. Prowadzenie inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym (wodociąg, kable telefoniczne itp.), odprowadzenie ścieków deszczowych z dróg z utwardzoną nawierzchnią, zmiany trasy cieków bądź wznoszenia budowli komunikacyjnych wymagają zaopiniowania we właściwym terytorialnie inspektoracie wojewódzkiego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

§ 18. W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisję hałasu 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. Ustala się wykorzystanie jako czynników grzewczych: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego lub innych ekologicznie czystych odnawialnych źródeł energii.

§ 19. 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. W terenach mieszkaniowych, zieleni należy lokalizować w szczególności wokół budynków, wzdłuż chodników, między pasem drogowym i linią zabudowy.
3. W terenach komunikacyjnych dopuszcza się miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego obsadzić zielenią niską i/lub wysoką, pod warunkiem nie pogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II.
5. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem:

1. Tereny zabudowy MN w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska.
2. Wynikająca z działalności usługowej uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem ma polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, zgodne z normami Prawa Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 21. W zakresie gospodarki odpadami:

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 składowania odpadów zgodne z przepisami odrębnymi (dot.: warunków technicznych i odpadów).

Rozdział 5

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

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

2. Dla terenów rolnych, istniejących zadrzewień, łąk i pastwisk ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg istniejących;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o drogę gminną 1KDL oraz o istniejące drogi dojazdowe 1KDD i 2KDD;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 38 - 40 niniejszej uchwały;
- 4) Istniejąca droga gminna 1KDL wymaga modernizacji w zakresie szerokości – do 14.0m oraz w zakresie nawierzchni i zagospodarowania;
- 5) Istniejące drogi gminne dojazdowe wymagają modernizacji w zakresie nawierzchni oraz zagospodarowania;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne poszerzenia dróg w liniach rozgraniczających (trójkąt widoczności o wym. 5.0x5.0m) zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Droga gminna oznaczona w planie symbolem 1KDL stanowi połączenie układu komunikacyjnego obszaru planu:
 - od północy z miejscowością Benenard w gminie Radziejowice, a dalej do drogi wojewódzkiej nr 719 relacji Warszawa – Żyrardów – Skierniewice,
 - od południa z miejscowością Olszówka, a dalej z miastem Mszczonów.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. Zasady zaopatrzenia w wodę:

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

§ 25. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

- 1) W obszarze objętym planem brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, docelowo ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) Do czasu wybudowania sieci kanalizacji gminnej ustala się zasadę odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu, wodnych cieków powierzchniowych oraz rowów melioracyjnych;
- 4) Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody;
- 5) Dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowo- gospodarczych na działkach o powierzchni minimum 1500 m² przy zachowaniu co najmniej minimalnych odległości od ujęć wody, budynków mieszkalnych i granic działek określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z GPZ Mszczonów poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN, NN;
- 3) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż istniejących dróg;
- 4) Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN;
- 5) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 6) Ustala się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych bez konieczności zmiany planu; wprowadza się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych w miejscach powodujących kolizję widoczności (np. w linii osi widokowych lub w rejonie skrzyżowań dróg);
- 7) Ustala się, że dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6,0mx5,0m dla stacji wnetrzowych lub 3,0mx2,0m dla stacji słupowych.

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

§ 28. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o planowaną docelowo 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) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych źródeł.

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

§ 30. Zasady usuwania odpadów:

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu na gminne wysypisko śmieci na podstawie umów indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego i gromadzenia selekcyjonowanych odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 31. 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) Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci poza liniami rozgraniczającymi drogi, w pasie zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 4) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8

§ 32. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 9

§ 33. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia planu:

Określa się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów o symbolach MN - 20%,
- dla pozostałych terenów w wysokości - 1%.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

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

§ 34.

Oznaczenie terenu		1-3MN
Powierzchnia		2.72ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej). - budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się wbudowane usługi towarzyszące, (np. biura, sklepy). Warunki dopuszczenia: maksymalna powierzchnia użytkowa usług do 50% powierzchni użytkowej budynku.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Na działce może znajdować się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny. Dopuszcza się lokalizowanie usług jedynie w bryle budynków mieszkalnych. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży w granicy z zaleceniem grupowania ich z analogicznymi budynkami na działkach sąsiednich. Teren jest częściowo zmeliorowany, w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracyjnymi wymagana jest przebudowa tych urządzeń na zasadach właściwego terenowo WZMiUW (§ 17 ust. 1).
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu(dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- 8.0m od linii rozgraniczających drogę o symbolu 1KDL (zgodnie z rysunkiem planu), - 7.0m od linii rozgraniczających drogi oznaczone symbolami 1KDD,2KDD(zgodnie z rysunkiem planu), - 4.0m od linii rozgraniczającej teren ciągu pieszo-jezdnego 1KDX - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: sieci i obiektów infrastruktury technicznej, - trwałych elementów konstrukcyjnych budynków (schody na gruncie, taras na gruncie, klatka schodowa, loggia, taras na kolumnach, wykusz), o maksymalnym wysięgu do 1,50m poza lico budynku.
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30% powierzchni działki, - powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 50% pow. działki, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.50.

c)	Wysokość budynków	- mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalna ilość kondygnacji – 2, maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 10.0m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.8m w stosunku do poziomu terenu. - gospodarczych i garaży: maksymalna ilość kondygnacji - 1, maksymalna wysokość mierzona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do najwyższego punktu kalenicy - 6.5m, maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru - 0.3m w stosunku do poziomu terenu.
d)	Kształt dachów	Dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45° W przypadku lokalizacji gospodarczych i garaży dopuszcza się nachylenie połaci od 12°.
3)	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 określonymi planem, - dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic, - każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej i do infrastruktury technicznej.
b)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
c)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek	- 25m,
d)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	- 57° i 90° w nawiązaniu do istniejących podziałów.
4)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	- 1000m², - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego	- 57° i 90° w nawiązaniu do istniejących podziałów
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych znajdujących się na terenie objętym planem. Działki mające dostęp do dróg dojazdowych powinny być obsługiwane z tych dróg.
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia przynajmniej 2-óch miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na własnej działce, oraz w przypadku zaistnienia usług na każde 100m ² powierzchni usługowej 2-óch miejsc postojowych.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1R/Z
Powierzchnia		0,1 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
	Przeznaczenie uzupełniające	- istniejące zadrzewienia, łąki i pastwiska, - zielen urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się zalesienia gruntów, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzenia ciągów pieszo-rowerowych, ścieżek spacerowych
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Ustala się zakaz zabudowy. Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 90%.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1WS
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren wód otwartych śródlądowych – wydzielony rów melioracyjny objęty ewidencją WZMiUW
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	
a) .	- Ustala się utrzymanie istniejących rowów z zakazem zanieczyszczenia i zasypywania oraz z nakazem zabezpieczenia brzegów przed osuwaniem, - Zagospodarowanie terenu należy podporządkować zachowaniu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej ekosystemów, ochronie wód, powierzchni ziemi oraz kształtowaniu harmonijnego krajobrazu, - Ustala się zachowanie sprawności melioracyjnej rowu, - Pozostawienie naturalnego przepływu.	

§ 37.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe i inne urządzenia będące częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu, - wielkość działki zgodnie ze stanem istniejącym.	

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- 14.0m;
b)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodniki, odwodnienie, ścieżki rowerowe, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej jak zatoki i przystanki autobusowe, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp., - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. 5.0m x5.0m określonych na rysunku planu.	

§ 39.

Oznaczenie terenu		1-2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	10.0m
b)	- tereny obejmują realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdnię, chodnik, odwodnienie, rowy przydrożne, pobocza, kanały deszczowe i inne urządzenia odwadniające w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych poszerzeń linii rozgraniczających drogi na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. min. 5.0m x 5.0m określonych na rysunku planu.	

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDX
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – teren ciągu pieszo-jezdnego.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	Szerokość w liniach rozgraniczających	3.0m.
b)	- teren obejmuje realizację wszystkich elementów ciągu tj. utwardzoną nawierzchnię szer. min. 2.5m, która może służyć komunikacji pieszej, rowerowej i kołowej, odwodnienie, pobocze, w obrębie linii rozgraniczających drogi, oraz innych obiektów i urządzeń służących komunikacji publicznej, - tereny obejmują, w zakresie bezpieczeństwa ruchu drogowego realizację obiektów i urządzeń tj.: znaki drogowe pionowe i poziome drogowaskazy itp. - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.	

Dział III

Rozdział 1

Przepisy końcowe

§ 41. Dla terenów objętych niniejszym planem traci moc Uchwała Nr XXVIII/133/2000 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 4 października 2000r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 136, poz. 1288) oraz Uchwała Nr XV/83/2004 Rady Gminy w Radziejowicach z dnia 11 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 95, poz. 2334).

§ 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 Miejskiego w Mszczonowie.

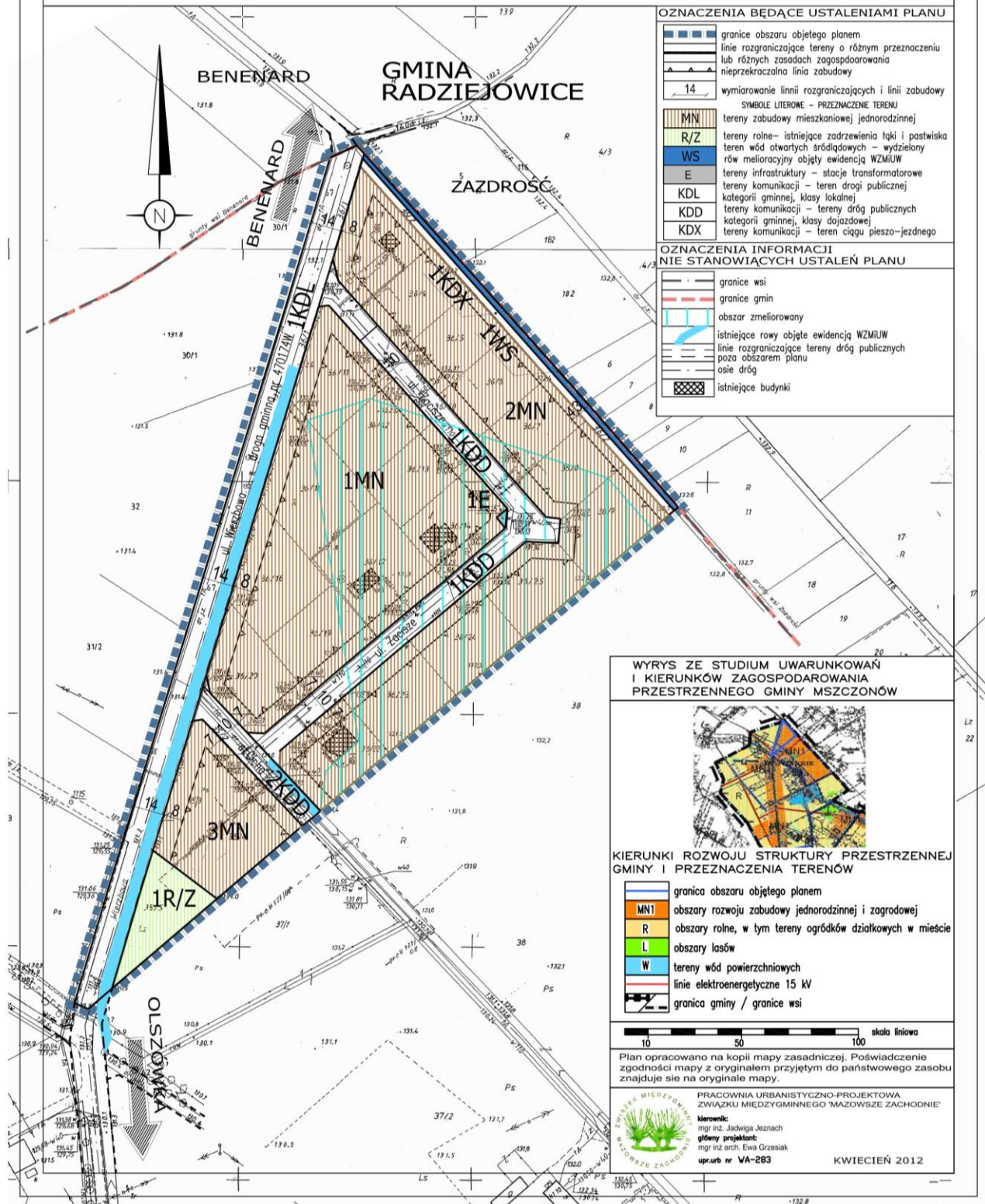
Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Łukasz Koperski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI NOWY DWÓREK

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XXI/164/12
Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 kwietnia 2012 r.

skala 1: 1000



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXI/164/12
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 25 kwietnia 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Nowy Dworek.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Nowy Dworek:

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

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXI/164/12
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 25 kwietnia 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne / poszerzenie dróg/

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

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

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

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

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

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

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

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

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

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

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

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

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski