

1122

UCHWAŁA Nr XXVII/281/08

RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 23 grudnia 2008 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego miejscowość Pogorzałki.

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. 15 i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz uchwały nr IX/45/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 3 kwietnia 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Pogorzałki w gminie Mszczonów, Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący miejscowość Pogorzałki zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.

1. Plan obejmuje miejscowość Pogorzałki w jej granicach administracyjnych położoną w północnej części gminy Mszczonów, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Mszczonów. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 46.21ha.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3.

Stwierdza się, że ustalenia niniejszej uchwały są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów”.

§ 4.

1. Plan obejmuje:

- 1) tekst ustaleń 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 ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
- przeznaczenie terenów – określone numerem i symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów

- b) oznaczenia graficzne – informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- linia energetyczna SN wraz z pasmem ograniczonego zagospodarowania,
- projektowany przebieg obwodnicy Mszczonowa w ciągu drogi krajowej nr 50, decyzja Wojewody Mazowieckiego o lokalizacji inwestycji 341/06 z dnia 3.03.2006r.
- granice istniejących i projektowanych terenów dróg poza obszarem planu,
- istniejący rów melioracyjny w ewidencji WZMiUW,
- przebieg istniejącej sieci wodociągu gminnego,

- obszar zdrenowany,
 - istniejące hale magazynowe i produkcyjne,
 - przeznaczenie terenów sąsiednich w obowiązujących planach miejscowych,
 - granica administracyjna wsi,
 - granica administracyjna gminy.
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 zgodności 3 ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Mszczonów.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 4 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

§ 5.

1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.
2. W obszarze planu nie występują:
- 1) tereny przestrzeni publicznej definiowanej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 6.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący miejscowość Pogorzałki, 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 zawierającą ustalenia dotyczące zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Mszczonów, 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 innych ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 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 wymiarem określonym w tekście uchwały linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym;
- 12) maksymalnej liczbie kondygnacji/ maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku/ maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym budynku do wysoko-

- ści głównej kalenicy/najwyższego punktu dachu;
- 13) elewacji frontowej- elewacja budynku zlokalizowana od strony frontu działki;
- 14) wskaźniku powierzchni zabudowanej (powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną) - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz powierzchni utwardzonych (powierzchni pokrytych zarówno nawierzchnią nieprzepuszczalną jak i np. płytami „EKO”), do powierzchni działki - określona w%;
- 15) maksymalnej intensywności zabudowy - nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni liczonej w obrysie murów wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, do powierzchni działki;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej na działce – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki do całkowitej powierzchni działki inwestycyjnej;
- 17) zieleni izolacyjnej - pas zwartej zieleni wysokiej i średniej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum – 2.0m), złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami w min. 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 18) propozycji (lub zaleceniu) – należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do zaleceń, propozycji uznawanych za optymalne, wprowadzone ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp. Propozycje (zalecenia) nie stanowią prawa miejscowego, nie stanowią więc nakazów dla osób trzecich, jednakże jako zawarte w niniejszej uchwale, stanowią przesłanki do podejmowania gdy tylko to możliwe decyzji zgodnych z propozycjami;
- 19) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów wykorzystania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.
2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w § 6 pkt 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

Dział I Przepisy ogólne

Rozdział 1

Ustalenia dotyczące konstrukcji planu

§ 7.

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.

§ 8.

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 przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 9.

1. Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji przemysłowej.
2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:
 - 1P – 2P – tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej
 - 1R/ZL – teren rolniczy przeznaczony do zalesień
 - 1Z – tereny zieleni
 - 1WS – teren wód śródlądowych – zbiornik wodny
 - 1KDGp – teren drogi publicznej kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego - teren projektowanej obwodnicy Mszczonowa w ciągu drogi krajowej nr 50.
 - 1KDL – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej
 - 1KDP – teren poszerzenia projektowanej drogi dojazdowej
3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10.

1. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1) Plan przyjmuje następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- a) Ustala się, że dominującym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie przeznaczenie na cele zabudowy produkcyjnej, usługowej i magazynów.
- b) Obszar planu powiązany jest funkcjonalnie ze wschodnią przemysłową częścią miasta Mszczonów (Wschodnia Dzielnica Przemysłowa) a także drogą krajową nr 50 i projektowanym jej odcinkiem - obwodnicą Mszczonowa (pośrednio z linią kolejową Skierniewice – Łuków). Obszar ten wiąże się również bezpośrednio z centrum Mszczonowa oraz z przewidzianym wg Studium, przyległym od wschodu obszarem aktywności gospodarczej G1.
- c) Ustala się, iż lokalny układ komunikacyjny oparty jest o drogę gminną 1KDL (ul. Wiejska) łączącą z terenem przemysłowym dzielnicy wschodniej oraz drogę powiatową (ul. Tarczyńska) łączącą z centrum Mszczonowa.

2) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 11.

1. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1) Linie rozgraniczające wyznaczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- a) dla terenu 1KDL linie rozgraniczające drogi pokrywają się od jej strony zachodniej z granicą obszaru objętego Planem, od strony wschodniej z granicą ewidencyjną drogi (wg stanu istniejącego).

- b) dla terenu 1KDGp linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji 341/06 z dnia 3.03.2006r. „Budowa obwodnicy Mszczonowa – odcinek południowy (zadanie III) etap II – wraz z przebudową infrastruktury technicznej.

2) Linie rozgraniczające pozostałych terenów określa rysunek planu.

§ 12.

1. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz zostały zwymiarowane na rysunku planu oraz opisane w Dziale II;
- 2) Wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę, poza którą niedozwolone jest sytuowanie budynków; w pasie terenu pomiędzy tą linią, a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację: wjazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, obiektów małej architektury, budynków portierni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy; słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów-max do szerokości 1.50 m;
- 4) Odległości zabudowy od strony pozostałych granic (działek, cieków wodnych) należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Zakaz stosowania reklam nie związanych z działalnością firm zlokalizowanych na terenie.
- 6) Zakaz stosowania reklam wolnostojących w pasie 10.0m między drogą a linią zabudowy, a w obszarze 60.0m od skrzyżowania drogi KDL z drogą powiatową zakaz zupełny lokalizacji reklam. Zalecane umieszczanie reklam na elewacjach frontowych budynków.

§ 13.

1. Zasady sytuowania ogrodzeń.

- 1) Ustala się sytuowanie ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) Od strony rowu melioracyjnego ogrodzenie należy lokalizować w odległości min. 1.5m od górnej krawędzi skarpy rowu, bez pod-

murówki lub z przepustami dla spływu wód i migracji fauny;

- 3) Ustala się stosowanie od strony dróg ogrodzeń ażurowych, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz blachy falistej.

§ 14.

1. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- 1) W obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
- 2) Zasady i warunki scalenia 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.

Ustalenia ogólne:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska.
2. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

§ 16.

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

§ 17.

Ochrona wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Plan wprowadza ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód.
2. Na terenie P i terenie drogi krajowej 1KDGp ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z po-

wierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w urządzeniach oczyszczających.

3. Zaleca się wprowadzenie psów zieleni wzdłuż głównego rowu odwadniającego (wzdłuż wschodniej granicy obszaru planu) na działkach doń przyległych.
4. Dopuszcza się zmiany przebiegu rowów w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.
5. Ustala się, iż wszelkie działania inwestycyjne w obrębie terenów zmeliorowanych na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Maz.

§ 18.

Ochrona powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinno 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. Zaleca 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 nakaz wprowadzania na całym obszarze zieleni towarzyszącej. Na terenach produkcyjnych i magazynowych zieleń należy lokalizować w szczególności wokół cieków wodnych i w sąsiedztwie terenów wymagających izolacji. Zalecana jest nawierzchnia trawiasta z drzewami i krzewami.
2. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu.
3. Zaleca się kształtowanie ciągów zieleni izolacyjnej i osłonowej w postaci zieleni wysokiej i

niskiej, które należy lokalizować pomiędzy pasem drogowym a linią zabudowy, szczególnie od strony terenów w granicach miasta Mszczonów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, a także wokół terenu WS i wzdłuż głównego rowu odwadniającego obszar.

4. Ustala się wielkości maksymalnej powierzchni zabudowanej i utwardzonej są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 20.

Ochrona przed hałasem:

Wynikająca z działalności obiektów produkcyjnych i usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających takie warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnych z Prawem Ochrony Środowiska i rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2007r. Nr 120, poz. 826) szczególnie z art. 114 ust 2. i art. 113.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21.

1. Na obszarze objętym planem występuje zabytek archeologiczny: stanowisko archeologiczne nr AZP 62-62/1.
2. Ustala się ochronę ww. zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu symbolem AZP 62-62/1.
3. Ustala się w obszarze w/w strefy :
 - 1) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budowli obiektów budowlanych wiążących się z wykonaniem prac ziemnych;
 - 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej realizować roboty budowlane)

ne) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22.

1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;
 - 1) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z istniejących dróg: drogi gminnej (ul. Wiejska), drogi powiatowej (ul. Tarczyńska) oraz planowanej drogi serwisowej drogi krajowej 1KDGP;
 - 2) Plan utrzymuje i zakłada modernizację następujących dróg w granicach planu:
 - a) drogi KDL - istniejącej drogi gminnej klasy lokalnej,
 - b) drogi 1KDp – poszerzenia istniejącej drogi dojazdowej,
 - 3) Plan wyznacza następujące drogi publiczne w granicach planu:
 - a) drogę KDGP projektowaną obwodnicę Mszczonowa w ciągu drogi krajowej nr 50.
 - 4) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 29, 30, 31 niniejszej uchwały,
 - 5) Przy skrzyżowaniach drogi lokalnej z drogą zbiorczą należy stosować narożne trójkątne poszerzenia linii rozgraniczających drogę (trójkąt widoczności) o minimalnych wymiarach 10.0m x 10.0m (zgodnie z rysunkiem planu).
2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest:

 - a) od zachodu z drogą gminną nr 470175W (ul. Wiejska),
 - b) od strony południowej z drogą powiatową nr 2864W (ul. Tarczyńska) oraz poprzez planowane połączenie w węzle drogowym przy ul. Tarczyńskiej z projektowaną obwodnicą Mszczonowa, doprowadzającą do drogi krajowej nr 50.

c) od północy będzie powiązany poprzez projektowaną drogę serwisową (objętą decyzją lokalizacji inwestycji 341/06 z dnia 3.03.2006r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji „Budowa obwodnicy Mszczonowa – odcinek południowy (zadanie III) etap II – wraz z przebudową infrastruktury technicznej) z drogą krajową nr 50.

§ 23.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Zasady zaopatrzenia w wodę:

Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących w obszarze planu sieci wodociągowych;

2. Zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych:

1) Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej w sąsiedztwie obszaru planu sieci kanalizacji sanitarnej;

2) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych wprost do gruntu i rowów przydrożnych;

3) Na terenie P ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

4) Na terenie własnym działki dopuszcza się wykonanie zbiorników retencyjnych.

5) Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych, po uprzednim oczyszczeniu, do rowów odwadniających oraz po wykonaniu bilansu wód opadowych przynależnych do tego rowu.

3. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną SN i NN, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego;

2) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych odpowiednio do zapotrzebowania energetycznego; lokalizacja nowej stacji transformatorowej nie wymaga zmiany planu;

3) ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej,

4) ustala się, że dla projektowanych w terenie stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o minimalnych wymiarach 6m x 5m dla stacji wnetrzowych lub 3m x 2m dla stacji słupowych.

4. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach odpowiedniego zakładu telekomunikacji.

5. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

W granicach planu brak jest sieci gazowej; Ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz w oparciu o istniejącą magistralę gazu przewodowego średniego ciśnienia gn D150, przebiegającą w drodze gminnej (ul. Tarczyńska, Rolnicza i Ługowa);

6. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem dla nieszkodliwych, ekologicznych czynników grzewczych (takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna, wody geotermalne), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny.

7. 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 odrębnymi;

2) Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać zapewnienie możliwości gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

8. Ustalenia ogólne:

1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach w wydzielonym pasie w terenach przemysłowych z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

2) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w terenach komunikacji w oparciu o przepisy odrębne;

- 3) dla zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

§ 24.

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.

Dział II

Przepisy szczegółowe

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

§ 25.

Oznaczenie terenu		1P, 2P
Powierzchnia		38.65 ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	<p>Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej z komunikacją.</p> <p>Działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy nowych obiektów budowlanych służących działalności produkcyjnej, usług produkcyjnych, działalności magazynowo-składowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią.</p> <p>Zakazuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. gromadzenia na otwartych powierzchniach materiałów palących lub stanowiących zagrożenie dla środowiska wodnego b. lokalizowania otwartych powierzchni składowych w odległości mniejszej niż 10m od linii rozgraniczających lub nie bliżej niż oznaczone linie zabudowy, c. spalania odpadów.
c)	zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – zachowanie, rozbudowa i budowa budynków – w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest przebudowa tych urządzeń w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na obszarach przyległych.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy)	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne, strefy zabudowy	<ul style="list-style-type: none"> - 39.0m od linii rozgraniczającej teren P z terenem drogi powiatowej (zgodnie z rysunkiem planu) - 10.0m od linii rozgraniczających tereny dróg 1KDL oraz 1KDGp - 10.0m od wschodniej linii rozgraniczającej teren 1P (wschodniej granicy Planu) <p>wzdłuż dróg wewnętrznych nieprzekraczalne linie zabudowy – 6,0m od tych dróg</p> <ul style="list-style-type: none"> - w/w ustalenia od strony dróg nie dotyczą: <ul style="list-style-type: none"> – sieci i obiektów infrastruktury technicznej – elementów architektonicznych przyległych do lica budynku: schodów na gruncie, wejść do klatek schodowych, wykuszków, tarasów, ramp, o maksymalnym wysięgu do 1.5 m poza linię zabudowy – parkingów

	parametry zabudowy działki	powierzchnia zabudowana i powierzchnia utwardzona na działce - do max 85% powierzchni działki min. powierzchnia biologicznie czynna na działce – zalecana 25% przy dopuszczalnej 15% pow. działki, intensywność zabudowy – 1.4
c)	wysokość budynków	– maksymalna wysokość: – dla terenu 1P – max dopuszczalna - 40.0m, zalecana – 15.0m, – dla terenu 2P – max 15.0m,
d)	kształt dachów	– dachy płaskie lub wielospadowe do 40°
e)	kolorystyka	Zaleca się stosowanie kolorów: białego, odcieni szarości i niebieskiego
f)	ogrodzenia	zgodnie z § 13
3)	Zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek	– 5000m ² – ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych
b)	Minimalne szerokości frontów nowo wydzielanych działek	50m
c)	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 – każda wydzielana działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i do infrastruktury technicznej – dopuszcza się wydzielenie granic działek w nawiązaniu do istniejących kierunków przebiegu granic o kącie ich nachylenia 90° ± 20° w stosunku do granicy dróg,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących dróg publicznych Sposób podłączenia terenów przemysłowo-składowych do dróg publicznych w uzgodnieniu z zarządcą drogi powiatowej, uwzględniający natężenie ruchu z terenów przemysłowych.
b)	Parkingi	Organizacja miejsc postojowych i placów zawrotowych dla samochodów ciężarowych następuje w obrębie działek terenów przemysłowo – składowych. Miejsca te mogą być w obrębie ogrodzeń lub poza nimi. W granicach wydzielonej działki budowlanej nakazuje się organizację niezbędnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, przyjmując minimalny wskaźnik minimum 1 miejsce parkingowe dla samochodów ciężarowych i min. 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na 1000m ² powierzchni użytkowej budynków.

§ 26.

	Oznaczenie terenu	1R/ZL
	Powierzchnia	0.64ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren rolniczy przeznaczony do zalesień
b)	zasady zagospodarowania	Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu Ustala się zakaz zabudowy.

§ 27.

Oznaczenie terenu		1Z
Powierzchnia		0.84ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni - teren istniejącej zieleni nieurządzonej, zadrzewień, związanych z funkcją ochronną i osłonową zbiornika retencyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem WS.
b)	przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów w celu ochrony istniejącego zbiornika wodnego.
c)	zasady zagospodarowania	Utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu Zakazuje się budowy budynków i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 28.

Oznaczenie terenu		1WS
Powierzchnia		0.61ha
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren wód śródlądowych – zbiornik wodny. Teren istniejącego zbiornika retencyjnego.
b)	zasady zagospodarowania	<ul style="list-style-type: none"> – utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych – ustala się zakaz zabudowy w odległości 10.0 m od górnej krawędzi skarpy zbiornika wodnego – plan ustala zakaz grodzenia terenu – ustala się zakaz budowy budowli i urządzeń nie związanych z gospodarką wodną i obsługą terenu – zakazuje się zaśmiecania terenu i koryta rzeki – nakazuje się ochronę wód oraz skarp przed zanieczyszczeniem i dewastacją.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1KDGp
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren 1KDGp przeznaczony pod drogę publiczną kategorii krajowej klasy głównej ruchu przyspieszonego wraz z drogami serwisowymi do obsługi ruchu lokalnego.
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	Szerokość zmienna wg rysunku planu; linie rozgraniczające zostały wyznaczone zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji 341/06 z dnia 3.03.2006r. „Budowa obwodnicy Mszczonowa – odcinek południowy (zadanie III) etap II – wraz z przebudową infrastruktury technicznej .
b)	<ul style="list-style-type: none"> – na terenach komunikacji zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych 	

§ 30.

Oznaczenie terenu		1KDL
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren 1KDL przeznaczony pod drogę publiczną kategorii gminnej klasy dojazdowej (ul. Wiejska).
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	wg rysunku planu – szerokość zmienna. Całkowita szerokość drogi 12.0m.
b)	– tereny obejmują realizację elementów drogi (jezdnię, chodniki) i urządzeń z nią związanych, – dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, – ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu	

§ 31.

Oznaczenie terenu		1KDp
1)	Przeznaczenie terenu	
a)	przeznaczenie podstawowe	Teren 1KDp przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej znajdującej się w graniach miasta Mszczonów (ul. Graniczna)
2)	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
a)	szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	wg rysunku planu
b)	– dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,	

Dział III
Przepisy końcowe

§ 32.

Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w wysokości 20%.

33.

Dla terenów objętych niniejszym planem tracą moc:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XXV/263/2001 z dnia 26 lutego 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2001r. Nr 93, poz. 992) obejmujący fragment miejscowości Pogorzalki.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie nr VII/58/03 z dnia 28 maja 2003r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2003r. Nr 224, poz. 5850).

§ 34.

1. Przyjmuje się sposób rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu określony w załączniku nr 2.
2. Przyjmuje się sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy określony w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 35.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mszczonowa.

§ 36.

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

§ 37.

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Miroslaw Wirowski

Załącznik nr 2
do uchwały nr XXVII/281/08
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 23 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego miejscowość Pogorzałki

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Miroslaw Wirowski

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXVII/281/08
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 23 grudnia 2008r.

Rozstrzygnięcie dotyczące zgodności ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego miejscowość Pogorzałki z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów

Obszar objęty niniejszym planem miejscowym położony jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów w zasięgu strefy G1 w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Mszczonów (uchwała zatwierdzająca studium nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006r.). W strefie G1 przewiduje się lokalizację obiektów przeznaczonych pod produkcję, składy, magazyny, jak również usługi handlu i użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący miejscowość Pogorzałki zatwierdzony uchwałą nr XXVII/281/08 z dnia 23 grudnia 2008r. jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej w Mszczonowie nr XLIV/332/06 z dnia 31 maja 2006r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Miroslaw Wirowski

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXVII/281/08
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 23 grudnia 2008r.

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 2003r. 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 uchwalonym 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:

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:

Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na rozbudowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. Budowa sieci i urządzeń elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych

W obszarze planu znajdują się sieci elektryczne i telekomunikacyjne. Rozbudowa 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.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie:
Miroslaw Wirowski