UCHWAŁA NR II/7/18
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 28 listopada 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.[1)]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz Uchwały Nr XXII/156/16 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A, Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r.) uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A o łącznej powierzchni ok. 35,6 ha.

2. Granica obszaru planu przebiega południową granicą drogi gminnej (ul. Poziomkowa, dz. nr ewid. 344), która pokrywa się z granicą administracyjną miejscowości Wręcza A, następnie biegnie pn-wschodnią granicą administracyjną miejscowości Wręcza A do drogi gminnej (ul. Żukowska, dz. nr ewid. 267), dalej w miejscowości Wręcza biegnie pn-zachodnią granicą tej drogi do drogi powiatowej nr 4715W, przecina drogę powiatową i biegnie pn-wschodnią granicą tej drogi, następnie znowu przecina tą drogę i biegnie pd-wschodnią granicą działki nr ewid. 247 w miejscowości Wręcza do drogi będącej własnością gminy (dz. nr ewid. 341/2), przecina drogę i biegnie zachodnią jej granicą do granicy administracyjnej miejscowości Wręcza A, dalej biegnie wschodnią i północną granicą administracyjną miejscowości Wręcza A, dalej południową granicą działki nr ewid. 12/1 we Wręczy A do drogi gminnej (dz. nr ewid. 9), dalej biegnie pd-wschodnią granicą tej drogi, następnie przecina ją i biegnie południową i zachodnią granicą działki nr ewid. 8, przecina działkę nr ewid. 6 i zachodnią granicą działki nr ewid. 5/1 oraz południową granicą działki nr ewid. 4/2 biegnie do drogi gminnej (dz. nr ewid. 49), przecina drogę i zachodnią jej granicą, która pokrywa się z granicą administracyjną miejscowości Wręcza A biegnie w kierunku północnym, następnie przecina drogę na wysokości skrzyżowania z drogą gminną (dz. nr ewid. 344) i łączy się z powrotem z południową granicą tej drogi.

3. 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 uchwałę;

2) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1;

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

a) granice obszaru objętego planem miejscowym,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,

e) strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,

f) obszary ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV,

g) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym,

2) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacji i nie stanowią ustaleń planu miejscowego;

3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

3. 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.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej 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) Obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A, o którym mowa w §1 uchwały;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi i terenu lasu; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;

6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;

8) **przeznaczeniu dopuszczalnym –** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;

9) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;

10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

11) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV (4,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie i zabudowa podlegają ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz zabudowy dla budynków na pobyt ludzi;

12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty,

kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (pensjonaty, motele itp.), obiekty gastronomiczne, rekreacji;

13) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

14) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (min 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.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;

2. Dla terenu wyznaczonego planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające oraz przeznaczenie dopuszczalne.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 7. 1. Ustala się następującą grupę kategorii przeznaczenia terenu zwaną dalej usługami grupy I:

1) obiekty kongresowe i konferencyjne - należy przez to rozumieć obiekty w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

2) obiekty widowiskowe - należy przez to rozumieć obiekty, w których odbywać się będą spektakle lub ekspozycje tj. kina, sale koncertowe, sale widowiskowe, galerie, muzea, sale wystawowe, cyrki, kabarety, planetaria wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) hotele - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. hotele wraz obiektami towarzyszącymi,

4) Handel i gastronomia – należy przez to rozumieć obiekty handlowe oraz restauracje, kawiarnie, bary itp., funkcjonujące samodzielnie lub wchodzące w skład zespołów usługowych,

5) tereny sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć niekryte - terenowe i kryte urządzenia sportowe wraz z zielenią i obiektami towarzyszącymi;

6) rozrywka - należy przez to rozumieć kluby, sale taneczne, dyskoteki, salony gier, kasyna, kręgielnie, sale bilardowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

7) tereny obiektów wystawienniczo – targowych - należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo-targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

2. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
R	tereny rolnicze,
ZL	tereny lasów,
KD/L	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej,

KD/D	tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej,
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i terenów lasów i zwymiarowane na rysunku planu;
3) Dla terenów MN/U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50m;

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej lub do linii rozgraniczającej drogi;
2) Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, szarości i czerni;
3) Ustala się pokrycie dachów blachą płaską, blachą dachówkową, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym oraz w przypadku dachów płaskich papą termozgrzewalną lub membraną dachową;
4) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych, dopuszcza się możliwość zastosowania kolorystyki w bardziej intensywnych kolorach ale nie jaskrawych; dopuszcza się wprowadzenie różnych faktur i materiałów elewacyjnych.

Rozdział 3.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

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

§ 12. 1. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakaz o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, takich jak drogi publiczne i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się, że nowa zabudowa powinna tworzyć czytelny układ zabudowy i być dostosowana do istniejących potrzeb zależnych od czynników społecznych i gospodarczych; komponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin (kształty, kolorystyka, wysokość itp).

3. Przy granicy z istniejącym terenem górniczym (przy południowej granicy planu) należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej.

§ 14. Zasady ochrony wód podziemnych i powierzchniowych: ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 15. Zasady ochrony powietrza:

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

2. W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniającymi wymagania standardów jakości powietrza.

§ 16. Zasady ochrony przed hałasem: w obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MN/U oraz budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej na terenach R jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu prawa ochrony środowiska oraz rozporządzenia z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

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

1) Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18. 1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonych specjalnym symbolem i oznaczonym numerami 62-61/52 oraz 62-61/56 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na obszarze stref, o których mowa w ust.1, plan ustala, że wszelkie roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

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 odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami).

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;

2) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

   a) drogę publiczną kategorii powiatowej, klasy lokalnej nr 4715W, przebiegającą przez teren objęty planem,

   b) drogi publiczne kategorii gminnej, klasy dojazdowej, znajdujące się na obszarze objętym opracowaniem oraz przylegające do granic planu, znajdujące się poza obszarem opracowania,

c) projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10,0m,

3. Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20.0m x20.0m.

4. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: obszar objęty planem poprzez drogę powiatową nr 4715W i układ dróg gminnych powiązany jest komunikacyjnie z miastem Mszczonów oraz z drogą krajową nr 50.

5. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenach MN/U co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
   a) dla obiektów handlowych minimum 2 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni sprzedażowej,
   b) dla obiektów gastronomicznych, klubów minimum 16 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
   c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego (hoteli, moteli, pensjonatów) minimum 4 miejsca postojowe na 10 łóżek oraz mima lnie 1 miejsce dla autobusu,
   d) dla pozostałych usług minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
   e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 2 m-ca postojowe na lokal mieszkalny;
2) W przypadku lokalizacji usług ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
   a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi do 15,
   b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
   c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
   d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
3) miejsca postojowe mogą być bilansowane łącznie z miejscami postojowymi umieszczonymi w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć.

§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
2) Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni zgodnie z warunkami technicznymi;
3) Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: Ustala się, że na terenie objętym planem wody opadowe lub roztopowe:
   a) pochodzące z zanieczyszczonych terenów dróg i parkingów o szczelnej nawierzchni należy odprowadzać do odbiorników po wstępnym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
   b) pozostałe wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wód.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci SN i nN zasilane z GPZ Mszczonów.

2) Ustala się, że lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej.

3) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej tj.: kolektory słoneczne o mocy max do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 24. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

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

2) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26. Zasady zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem m.in. ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 27. Zasady usuwania odpadów: sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 10.
Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów o symbolu MN/U w wysokości 0,5%,

2) dla terenów o symbolu R, ZL, KD/L, KD/D, E w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie terenu		**1MN/U, 2MN/U, 4MN/U**
Powierzchnia		**20,06ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	Przeznaczenie podstawowe	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usługi nieuciążliwe zgodnie** z definicją w § 5 ust.1 pkt 12.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt 13.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Na terenie 1MN/U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego nr 62-61/56, na terenie 2MN/U

		znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego nr 62-61/52. W w/w strefach obowiązują zasady zagospodarowania §18 ust.2. W granicach obszarów ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w §19 ust. 1.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogi gminnej będącej poza granicami planu (ul. Poziomkowa), - 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KD/D – 5KD/D oraz 1KD/L, - 12,0m od linii rozgraniczających terenów lasów 1ZL-3ZL,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, -max. intensywność zabudowy – 1,0, -min. intensywność zabudowy – 0,1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m w tym: - dla budynków mieszkalnych - 12,0 m - dla budynków usługowych – 12,0 m, - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV maksymalna wysokość zabudowy wynosi 4,0,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^{o}, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
e)	kolorystyka	- kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z §10 pkt 2 i 4.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1500 m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
b)	minimalny front działki	- 20 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90º ±20º.
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1500 m^2,
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie planu oraz z istniejącej drogi gminnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu;
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust 5 .

§ 31.

Oznaczenie terenu	**3MN/U, 5MN/U, 6MN/U**
Powierzchnia	**9,31ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**

1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** - **usługi nieuciążliwe zgodnie** z definicją w § 5 ust.1 pkt 12. - budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją § 5 ust. 1 pkt 13, - dopuszcza się usługi grupy I zgodnie z definicją § 7 ust. 1 .
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 3KD/D, 4KD/D i 5KD/D oraz 1KD/L,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, -max. intensywność zabudowy – 1,5, -min. intensywność zabudowy – 0,1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0m w tym: - dla budynków mieszkalnych - 12,0 m - dla budynków usługowych – 15,0 m, - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^{o}, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
e)	kolorystyka	- kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z §10 pkt 2 i 4.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1500 m^2 , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych,
b)	minimalny front działki	- 20 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90^{o} ±20^{o}.
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 1500 m^2,
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących i projektowanych dróg publicznych znajdujących się na terenie planu oraz z istniejącej drogi gminnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu;
b)	parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust 5 .

§ 32.

Oznaczenie terenu		**1R**
Powierzchnia		**2,36 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe** **przeznaczenie uzupełniające**	**Tereny rolnicze** - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.

	przeznaczenie dopuszczalne	- zabudowa zagrodowa, - zieleń urządzona, obiekty małej architektury.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska).
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 3KD/D, - 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu lasu 3ZL,
b)	parametry zabudowy działki	- maksymalna powierzchnia zabudowy do 10%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 85%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0,16, - minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
c)	Wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych – 10,0 m, - maksymalna wysokość dla budynków służących produkcji rolnej - 10,0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 8.0 m;
d)	geometria dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^{o}, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, garażowych oraz usługowych,
3)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z istniejącej drogi gminnej 3KD/D,
b)	parkingi	- ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 20 ust 5.

§ 33.

Oznaczenie terenu		**1ZL-3ZL**
Powierzchnia		**0,62 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**przeznaczenie podstawowe**	**Tereny lasów**
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	- Sposób zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy, użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z przepisami o lasach.

§ 34.

Oznaczenie terenu		**1KD/L**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej klasy lokalnej.**
2.	**Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania**	
1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	– szerokość w liniach rozgraniczających na terenie objętym planem 12,5 do 10,5m, (całkowita szerokość drogi 15,0m).
2)	-teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń związanych z drogą, -dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, -lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.	

§ 35.

Oznaczenie terenu		**1KD/D-5KD/D**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.**
2.	**Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania**	

1)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a) 1KD/D – szerokość drogi 13,0m wg stanu istniejącego, b) 2KD/D – szerokość projektowanej drogi 10,0m, c) 3KD/D – istniejąca doga poszerzona osiowo do 10,0m, w granicach objętych planem szerokość drogi wynosi 7,0m, 10,0m i 6,5m, zgodnie z rysunkiem planu, d) 4KD/D – szerokość projektowanej drogi 10,0m, e) 5KD/D – istniejąca droga poszerzona do 10,0m, na zakończeniu trójkątny plac manewrowy o wymiarach 23,0m i 46,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń związanych z drogą, -dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, -lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, -ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m.	

§ 36.

Oznaczenie terenu		**1E**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	- ustala się zakaz zabudowy nie związanej z urządzeniami technicznymi dla obsługi terenu.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 37. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Radziejowice Nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 95 poz. 2334).

§ 38. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

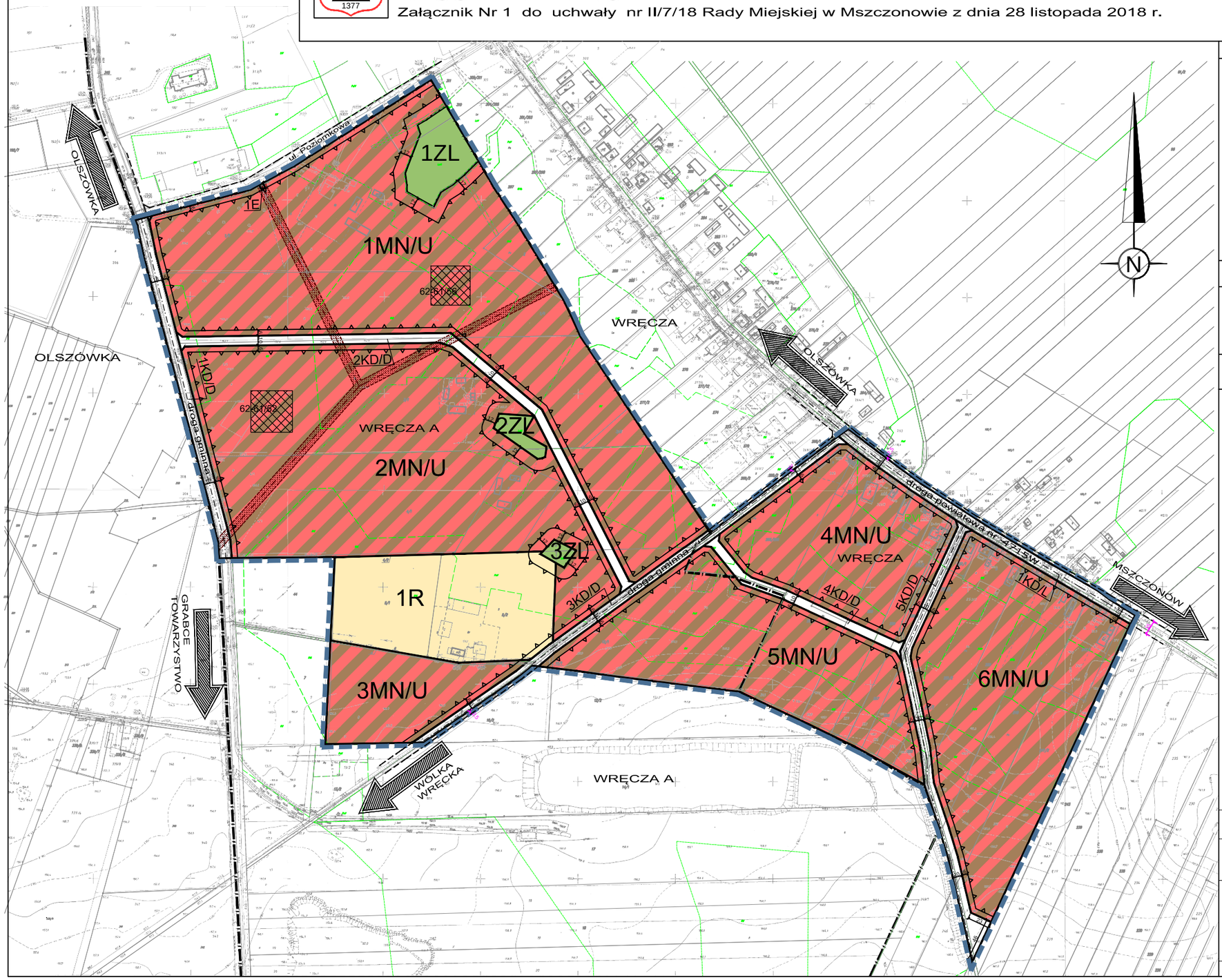
[1)] zmiany ustawy zostały opublikowane w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, Dz. U. z 2018 r. poz. 1349, Dz. U. z 2018 r. poz. 1432

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA ORAZ FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA A

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr II/7/18 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 listopada 2018 r.

skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie linnii rozgraniczających i linii zabudowy
- strefy ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV

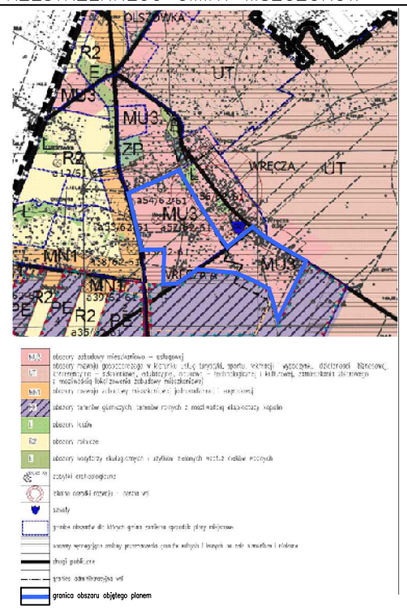
SYMBOLE LITEROWE – PRZEZNACZENIE TERENU

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
R	tereny rolnicze
ZL	tereny lasów
KD/L	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej
E	teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
- granice wsi
- wymiarowanie dróg poza granicami planu
- osie istniejących dróg

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



- obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej
- obszary rozwoju gospodarczego w których, oprócz turystyki, sportu, wypoczynku, dopuszcza się lokalizację przemysłu, składów, magazynów, obiektów usługowych i handlowych, rzemieślniczych, obsługi rolnictwa i mieszkania (dla zapewnienia dozoru)
- obszary rolnicze
- obszary leśne
- obszary wodne
- granice obszaru objętego planem

skala liniowa: 0 20 40 60 80 100 150 200

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu znajduje sie na oryginale mapy.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO 'MAZOWSZE ZACHODNIE'

kierownik:
mgr inż. Jadwiga Jeznach
główny projektant:
mgr in2 arch.Ewa Grzesiak
upr. do sporządzania mpzp na podst. art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym

LISTOPAD 2018

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr II/7/18
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 28 listopada 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza oraz fragment miejscowości Wręcza A:

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr II/7/18
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 28 listopada 2018 r.

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 (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1945) 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 gminne

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 i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych 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