

**Uchwała Nr IV/ 22 / 03  
Rady Gminy w Mszczonowie  
z dnia 12 lutego 2003 roku**

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz.1591z późn. zmianami ) oraz art.26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz.139 z późn. zmianami ) Rada Miejska w Mszczonowie uchwała co następuje :

**§ 1.**

1. W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzonym Uchwałą Nr VII/46/94 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 grudnia 1994 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów /Dz. Urz. Woj. .Skierniewickiego Nr 17/18 poz. 176 z dnia 14 grudnia 1994 roku z późniejszymi zmianami/ wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu wsi :

1.1 wieś Adamowice – część dz. nr 21 oznaczona na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały symbolem PSU - zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny produkcyjno – usługowe PSU

1.2 wieś Osuchów – dz. nr 159/1 oznaczona na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały symbolem MN - zmiana przeznaczenia z terenów urządzeń rolnych Ru na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.

1.3 wieś Zimnice – dz. nr 72 oznaczona na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały symbolem MN - zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej MN

2. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego ustala się warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska , przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania , zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, zasady i warunki podziału terenów, ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości.

## § 2.

### **Warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i gruntów rolnych i leśnych.**

1. Ustanawia się zakaz lokalizacji inwestycji oraz użytkowania terenu w sposób grożący degradacją środowiska przyrodniczego a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz a także inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogorszenie warunków życia mieszkańców.

2. Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

3. Plan ustala adaptację cieków wodnych z zakazem zanieczyszczania i zasypywania. Należy pozostawić pasy gruntu szerokości nie mniejszej niż 5,0 m od górnej krawędzi skarpy cieków umożliwiające przejazd i dostęp do wody w celach konserwacyjnych.

4. Wszelkie inwestycje na terenach zmeliorowanych i na terenach nie zmeliorowanych, inwestycje wodnych melioracji, inwestycje liniowe infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej, które :

- odprowadzają ścieki deszczowe i wody gruntowe do wód powierzchniowych lub do ziemi,
- przebiegają przez rzeki, kanały i rowy,

należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Warszawie, Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim.

5. Na terenach objętych zmianą planu należy w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan.

6. W odniesieniu do wsi Osuchów należy przestrzegać przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 92 z dnia 31 marca 1999r w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez dotychczasowych wojewodów : białopodlaskiego , ciechanowskiego , ostrołęckiego , plockiego , radomskiego , siedleckiego , skierniewickiego , warszawskiego nadal obowiązujących na obszarze woj. mazowieckiego lub jego części ( zał.7 nr aktu 36 Rozporządzenia w sprawie uznania wyznaczenia obszarów Chronionego Krajobrazu – w części dot. woj. mazowieckiego Nr 18 poz. 114 Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 10).

## § 3.

### **Zasady podziału terenów na działki budowlane**

Ustala się możliwość podziału na działki budowlane tylko terenów oznaczonych symbolem MN .

Zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji.

Zasady podziału określa rysunek zmiany planu.

Podział terenu na działki budowlane jest możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację. Minimalna wielkość nowo projektowanych działek dla w/w terenów wynosi 1000 m<sup>2</sup>.

#### § 4.

##### **Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

##### **1. Zaopatrzenie w wodę**

a). Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

b). Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywne zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

##### **2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych**

a). Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych do gruntu lub do cieków powierzchniowych.

b). Ustala się, że ścieki będą docelowo odprowadzane do komunalnych systemów kanalizacyjnych lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności do której Inwestor posiada tytuł prawny), a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy oczyszczalni ścieków na podstawie podpisanych umów.

c). Ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których Inwestor ma tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.

d). Wody deszczowe z terenów utwardzonych przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczania w separatorach.

e). Wszelkie inwestycje w zakresie odprowadzenia oczyszczonych ścieków deszczowych i bytowo – gosp. do urządzeń melioracyjnych wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Inspektorem W.Z.M i U.W. w Warszawie.

f). Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej – zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych.

### 3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

a). Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych ( SN i NN) napowietrznych lub kablowych oraz z istniejących i projektowanych ( dla terenu PSU) stacji transformatorowych zgodnie z zaopatrzeniem – w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.

b).Dopuszcza modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem.

c). Lokalizację stacji transformatorowych wymaga dostępność od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.

### 4. Telekomunikacja

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieci telekomunikacyjne istniejące i projektowane w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią.

### 5. Zaopatrzenie w gaz

a). Ustala się zasilanie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego – w uzgodnieniu i na warunkach Zarządzającego siecią.

b) dla działki nr 21 we wsi Adamowice , gdzie przez działkę przebiega gazociąg w/c Dn-250 dla planowanej zabudowy należy zachować odległości podstawowe od gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i handlu nr 686 z dnia 14.11.1995r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe ( Dz. U. nr 139 z dnia 07 .12.1995r).

### 6. Zaopatrzenie w energię cieplną

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych ( gaz, olej niskosiarkowy, energię elektryczną).

### 7. Usuwanie odpadów :

a). Ustala się zasadę realizacji zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko gminne na podstawie umów.

b).Ustala się zasadę realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

c). Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg przepisów szczególnych zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

8. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy:

- a). Lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych.
- b). Lokalizację sieci poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji ( w technicznie uzasadnionych przypadkach) wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.

## **§ 5 .**

### **Przeznaczenie terenów o różnych funkcjach zagospodarowania.**

#### **1. wieś Adamowice część dz. nr ewid. 21**

- zmiana przeznaczenia z terenu rolnego na teren przemysłu, składów, usług PSU.

**PSU** - teren przeznaczony pod obiekty przemysłu ,składów i usług użyteczności publicznej związanej z obsługą handlu (sklepy, hurtownie, budynki biurowe), zakłady przemysłowe, drobnej wytwórczości, przedsiębiorstwa gospodarki komunalnej, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki .

Przeznaczenie terenu pod usługi produkcyjne, składy oraz usługi związane z obsługą handlu.

Szkodliwe oddziaływanie wynikające z działalności usługowo-produkcyjnej nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

Dopuszcza się lokalizację budynków biurowo-administracyjnych o max. wysokości 3 kondygnacje.

Ustala się maksymalną wysokość budynków usługowo-produkcyjnych do 15 m .

Dopuszcza się wprowadzenie wewnętrznych dróg kołowych w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz lokalizację stacji transformatorowych w ilości i wielkości zgodnej z docelowym zapotrzebowaniem. Do projektowanych stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp od drogi publicznej lub wewnętrznej.

Zakaz podziału terenu o symbolu PSU.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej na 25 %.

Nieprzekraczalne linie zabudowy dla obiektów kubaturowych wynoszą 30m od linii rozgraniczających teren istniejących dróg .

Przez działkę przebiega gazociąg w/c DN-250; dla planowanej zabudowy należy zachować odległości podstawowe od gazociągów w/c wynikające z Rozporządzenia Ministra Przemysłu i handlu nr 686 z dnia 14.11.1995r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe ( Dz. U. nr 139 z dnia 07 .12.1995r).

Trasa gazociągu i armatura zabudowana powinna być trwale oznakowana w terenie.

Dla gazociągu w/w wyznacza się na okres eksploatacji strefę kontrolowaną, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.

W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji; dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem.

Szerokość strefy kontrolowanej, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, powinna wynosić dla gazociągu podwyższonego ciśnienia o średnicy DN250 łącznie 6m.

W zakresie obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej należy uwzględnić rozwiązania przewidziane w „Koncepcji programowej przystosowania drogi krajowej nr8 do parametrów drogi ekspresowej.

Do czasu osiągnięcia przez drogę krajową nr 8 pełnych parametrów drogi ekspresowej zgodnych z rozwiązaniami zawartymi w w/w koncepcji powiązanie komunikacyjne przedmiotowego obszaru z wyżej wymienioną drogą powinno być zapewnione poprzez układ dróg lokalnych.

## **2. wieś Osuchów dz. nr ewid.159/1**

- zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej MN

Na przedmiotowej działce należy przestrzegać przepisy Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 92 z dnia 31 marca 1999r w sprawie wykazu aktów prawa miejscowego wydanych przez dotychczasowych wojewodów: białopodlaskiego, ciechanowskiego, ostrołęckiego, plockiego, radomskiego, siedleckiego, skierniewickiego, warszawskiego nadal obowiązujących na obszarze woj. mazowieckiego lub jego części (zał.7 nr aktu 36 Rozporządzenia w sprawie uznania wyznaczenia obszarów Chronionego Krajobrazu – w części dot. woj. mazowieckiego Nr 18 poz. 114 Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 10).

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej, przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację, nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

Budynki gospodarcze i garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Max. powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m<sup>2</sup>. Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.2

Kondygnacje (+ poddasze użytkowe); wysokość budynków gospodarczych i garaży wynosi max. 6m w kalenicy dachu.

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku

0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 70% powierzchni działki .

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony drogi na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi 7m od linii rozgraniczających teren ( od strony południowej) oraz 8m od linii rozgraniczających istniejącą drogę ( od strony zachodniej).

### **3. wieś Zimnice dz. nr ewid.72**

- zmiana przeznaczenia z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej MN

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej, przeznacza się pod utrzymanie lub rozbiórkę istniejącej i realizację projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz budynkami gospodarczymi i garażami. W przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację, nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.

Budynki gospodarcze i garaże mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Max. powierzchnia zabudowy budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących wynosi 60 m<sup>2</sup>. Preferuje się budowę budynków gospodarczych i garażowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi.

Wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.2

Kondygnacje (+ poddasze użytkowe) ;wysokość budynków gospodarczych i garaży wynosi ma x. 6m w kalenicy dachu.

Maksymalna wysokość posadowienia parteru w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,2 m.p.p.t., a w przypadku jego braku 0.45 m. p.p.t.

Dach dwuspadowy lub kopertowy o nachyleniu połaci 20° - 45°.

W przypadku sytuowania budynku w granicy działki mają zastosowanie przepisy szczególne.

Ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie - ekologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na 70% powierzchni działki .

Ustala się max. wysokość ogrodzenia od strony drogi na 1,70m, wysokość cokołu 50cm.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków wynosi 7m od linii rozgraniczających teren K .

**K** - teren przeznaczony pod realizację nowych i poszerzenie istniejącej drogi do 8 i 10m w liniach rozgraniczających .

Szerokość terenu K w liniach rozgraniczających wynosi 5.0 , 8.0, 20.0x20.0m .

Na terenie K w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg związanych z

utrzymaniem i obsługą ruchu, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa, stosownie do odrębnych przepisów.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających na terenie K.

## § 6

Ustalenia dotyczące wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu opłaty wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów - dla terenów PSU - 20 % i MN - 15% , K i KD - 0%.

## § 7.

Ustala się obowiązujący zakres rysunków zmiany planu będącymi załącznikami nr 1-3 niniejszej Uchwały w sposób następujący: rysunki nr 1 – 3 w zakresie linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie zagospodarowania, linii zabudowy.

## § 8.

Traci moc Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów zatwierdzony Uchwałą NR VII/46/94 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 grudnia 1994 roku w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Dz.Urz. Woj. Skierniewickiego nr 18/19 poz. 176 z późniejszymi zmianami) dla obszarów objętych niniejszą zmianą planu

## § 9.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta

## § 10.

Uchwała wraz z załącznikami podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

Przewodniczący Rady Miejskiej

Łukasz Koperski