

UCHWAŁA NR XIII/108/03  
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE  
z dnia 9 grudnia 2003 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla działki nr ewid. 73/5 we wsi Adamowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, terenu działki nr ewid. 73/5 we wsi Adamowice gmina Mszczonów.

**§ 2**

1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik graficzny do uchwały.
2. Na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:
  - granice obszaru objętego planem w obrębie, którego obowiązują ustalenia,
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - przeznaczenie obszarów – określone symbolem
  - nieprzekraczalne linie zabudowy

**§ 3**

1. Niniejszym planem ustala się:
  - przeznaczenie obszarów,
  - funkcje zagospodarowania obszarów,
  - zasady i warunki zagospodarowania terenu,
  - zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
  - zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,
  - szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz nowej zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego, przyrodniczego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami środowiska,
  - tereny do realizacji celów publicznych,

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

2.1 Linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu – rozumie się granicę przestrzennego rozwoju elementów zagospodarowania danej funkcji.

2.2 Funkcji zagospodarowania przestrzennego – rozumie się działania określone planem możliwe do realizacji na danym terenie.

2.3 Przeznaczeniu terenu – rozumie się określone dla terenu funkcje:

a) funkcja usługowo-produkcyjna (symbol UP) – tereny zabudowy usługowo-przemysłowej przeznaczone pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków :

- użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, schronisko turystyczne, schronisko socjalne, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynki do stałego pobytu ludzi, takich jak dom rencistów, dom zakonny i dom dziecka,
- budynków przeznaczonych dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług (świadczonych na rzecz ludzi nie wytwarzających dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, stolarstwo, montaż mebli itp.), turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym lub wodnym, poczty i telekomunikacji oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji a także budynki biurowe i socjalne,
- produkcyjnych, w których prowadzona jest działalność polegająca na wytwarzaniu i przetwarzaniu surowców, produktów i energii metodami przemysłowymi
- magazynowych
- składowych

z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i urządzeniami, w tym mieszkaniem dla właściciela technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

b) funkcja komunikacji (symbol K) – rozumie się utrzymanie istniejących i realizację nowych dróg publicznych w tym serwisowych, węzłów komunikacyjnych, otwartych miejsc publicznych służących obsłudze w/w terenów z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, zielenią i infrastrukturą techniczną,

2.4 linia zabudowy nieprzekraczalna – rozumie się linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania,

2.5 Powierzchnia biologicznie czynna - zgodnie z przepisami szczególnymi

2.6 Ustalenie – rozumie się reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

2.7 Dopuszczenie – rozumie się możliwość rozwiązań przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

2.8 Postulowanie – rozumie się sposób rozwiązania przy otwartych możliwościach alternatywnych.

#### **§ 4**

##### **Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.**

1. Ustala się na terenach o symbolu UP zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi.
2. Ustala się, iż oddziaływanie prowadzonej działalności emisją gazów i w zakresie: hałasu, drgań, zapylenia nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich.
3. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych funkcjami zagospodarowania terenu.
4. Ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – na min 20 % w stosunku do całkowitej powierzchni obszaru urbanistycznego jeżeli stanowi on jedną nieruchomość lub do poszczególnych nieruchomości.
5. Ustala się obowiązek zachowania wartościowego drzewostanu;

#### **§ 5**

##### **Zasady i warunki podziału nieruchomości.**

1. Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych części powstałych po podziale, zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi niniejszą uchwałą.
2. Wielkość i kształt działek winna być dostosowana do potrzeb związanych z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.
3. Nowo wydzielone działki pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd do istniejącej lub projektowanej planem drogi publicznej.

4. Postulowana powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej pod zabudowę w funkcji usługowo - produkcyjnej UP i P wynosi min.2500m<sup>2</sup> ; powyższe parametry nie dotyczą działek istniejących.

## § 6

### Zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

1. Usytuowanie nowych budynków we wnętrzu obszaru urbanistycznego wymaga zachowania możliwości realizacji budynków wg nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych planem.
2. Obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy lub frontami budynków istniejących a linią rozgraniczającą ulicy .
3. Dopuszcza się utrzymanie bez prawa odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń niniejszego planu.
4. Ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca postojowe terenów z ustalonymi funkcjami o symbolu UP wymagających powszechnej dostępności dla komunikacji samochodowej – w ilości uzależnionej od charakteru prowadzonej działalności; postuluje się dostosowanie charakteru i rozmiaru prowadzonej działalności do możliwości zapewnienia miejsc parkingowych.
5. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych. .

## § 7

### Zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji.

1. Ustala się dostępność komunikacyjną z istniejącego zjazdu poprzez drogę serwisową znajdującą się na terenie K na warunkach i w uzgodnieniu z GDDP i A.
2. Ustala się obowiązek prowadzenia wszelkich sieci infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających teren K przy zachowaniu przepisów szczególnych.

## § 8

### Zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę.
  - a. Ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociagowych.
  - b. Do momentu realizacji sieci wodociagowej dopuszcza się zaopatrzenie z w wodę z ujęć indywidualnych.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych , deszczowych i technologicznych.
  - a. Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych do gruntu lub do cieków powierzchniowych.
  - b. Na terenach o symbolach UP ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do gruntu lub do cieków powierzchniowych; wody deszczowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.
  - c. Dopuszcza się w okresie przejściowym odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię na podstawie umów; docelowo odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej.
  - d. Ścieki technologiczne ( metale ciężkie, cyjanki, fenole, tłuszcze itp.) przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny , niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania.
  - e. Dopuszcza się dla działek o powierzchni większej niż 2500m<sup>2</sup> odprowadzenie ścieków sanitarnych do lokalnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. Eksploatacja wyżej wymienionych urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną.
  - a. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych ( SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego.
  - b. Dopuszcza się modernizację i przebudowę kolidujących z projektowanymi inwestycjami sieci i urządzeń elektroenergetycznych , zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem i na warunkach Zakładu Energetycznego.
  - c. W korytarzach oddziaływania linii EE linii 15kV i linii 110kV, których wielość określają przepisy szczególne wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz wymagają one uzgodnień z właściwym Zakładem Energetycznym.
  - d. Lokalizacja projektowanych stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.

#### 4. Telekomunikacja.

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

#### 5. Zaopatrzenie w gaz.

Wokół istniejących tras przebiegu gazociągów wysokoprężnych( gazociąg Ø250 i Ø400) , wszelkie działania inwestycyjne wymagają zachowania określonego przepisami szczególnymi korytarza wolnego od zabudowy w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.

Ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego; wszelkie działania inwestycyjne kolidujące z istniejącymi gazociągami muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

#### 6. Zaopatrzenie w ciepło.

Dla terenów UP ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z preferencją dla nieszkodliwych , ekologicznych czynników grzewczych ( gaz , olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna, energia słoneczna , odnawialne formy energii), 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. Usuwanie odpadów.

- a. Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na gminne wysypisko na podstawie umów i zgodnie z przepisami szczególnymi.
- b. Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.
- c. Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami oraz zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### 8. Ustalenia ogólne.

- a. Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów szczególnych.
- b. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy szczególne.
- c. Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów szczególnych.

- d. Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Inspektoratem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

## § 9

### Ustalenia szczegółowe.

**UP** – teren usługowo-produkcyjny ( uciążliwość funkcji nie może wykraczać poza teren , do którego właściciel posiada tytuł prawny) przeznaczony pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków :

- użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego
- produkcyjnych
- magazynowych
- składowych

z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i urządzeniami, w tym mieszkaniem dla właściciela , technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

- a. W przypadku istniejącej zabudowy na tym terenie dopuszcza się rozbiórkę lub rozbudowę, modernizację i adaptację nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.
- b. Budynki gospodarcze , garaże lub inne budynki towarzyszące ( trafostacje, śmietniki) mogą być sytuowane w granicach działek lub zestawione bliźniaczo, przy zachowaniu przepisów szczególnych; maksymalna wysokość nowych budynków garażowych i gospodarczych może wynosić 6m ;budynki garażowe i gospodarcze mogą być tylko parterowe; wysokość podłogi parteru wynosi maksymalnie 0.15m nad terenem.
- c. Wysokość projektowanych budynków usługowo - produkcyjnych może wynosić maksymalnie cztery kondygnacje ( + poddasze użytkowe ) i nie więcej niż 12m.  
wysokość usytuowania podłogi parteru budynków usługowo – produkcyjnych wynosi max1,2m nad terenem, w przypadku podpiwniczenia a w przypadku jego braku max 0.45 m ;
- d. Dachy w budynkach usługowo - produkcyjnych, budynkach garażowych i gospodarczych - dwuspadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci do 45°.
- e. Na działkach należy zapewnić minimum 1 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowo - produkcyjnego.
- f. Linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków wynoszą 20m od linii rozgraniczających teren K.
- g. W bezpośrednim sąsiedztwie trasy gazociągu działania inwestycyjne wg zapisów planu i przepisów szczególnych.