

Projekt

z dnia 7 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Powązki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.^[1]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr XXIV/191/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Powązki, 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. z późn. zm) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Powązki, położony w zachodniej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 96,3ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest od zachodu i południa granicą administracyjną gminy Mszczonów, od wschodu, wschodnią granicą działek nr ew. 170/3 i 170/5, północną granicę planu stanowi granica miejscowości Powązki zgodnie z rysunkiem planu.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad jej finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej będące załącznikiem nr 4;

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 różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) rów objęty ewidencją melioracji wodnych do przebudowy w kanał zamknięty,
 - f) wymiarowanie w metrach,
 - g) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
 - h) strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego KK,
 - i) nieprzekraczalna linia lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych,
 - j) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) oznaczenia informacyjne niestanowiące ustaleń planu;
- 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na ich brak w obszarze planu;

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Powązki w gminie Mszczonów o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, 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) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu przyporządkowane przeznaczeniu podstawowemu, uzupełniające i niezbędne do jego realizacji i funkcjonowania;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 10) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych.

- 11) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 4,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 12) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;
- 13) strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego KK- strefa o szerokości 20.0 m położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

- 1) W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
- 2) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenów

§ 7. 1. W planie zostały wyznaczone tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

P/U	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
PU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usług;
U	Tereny zabudowy usługowej;
R	Tereny rolnicze;
PEF	Teren elektrowni słonecznej;
ZL	Tereny lasów;
E	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
KDL	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej;
KDD	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej;
KK	Tereny- obszary kolejowe;
KDW	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy

§ 8. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy.

- 1) Ustala się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) Dopuszcza się w terenie 1P/U lokalizację budynków przy granicy działki lub w odległości 1.5 m od granicy;
- 3) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew), w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz zachowując minimalne odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określone w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się, iż bramy wjazdowe należy lokalizować zachowując minimalną odległość 7.0 m od osi dróg o szerokości mniejszej niż 12,0m;

- 3) istniejące ogrodzenia niezlokalizowane w linii rozgraniczającej mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, do czasu realizacji dróg;

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) terenów oznaczonych symbolem 1-3PU, 1P/U- 2P/U oraz 4U, dla których dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

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

4. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu.

5. Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie 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;
- 2) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne;
- 3) ustala się w terenie PU, P/U i U nakaz retencjonowania nadmiaru wód opadowych spływających z powierzchni utwardzonej w przypadku braku możliwości odprowadzenia ich do urządzeń wodnych.

§ 13. **W zakresie ochrony powietrza.** Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

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

- 1) ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;
- 2) wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 3) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny R, jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”; w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 8U, jako tereny przeznaczone pod „szpitale i domy pomocy społecznej” w przypadku realizacji usług z zakresu opieki społecznej, lub na „cele rekreacyjno- wypoczynkowe” w przypadku realizacji usług z tego zakresu; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu; w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny 1U-5U i 9U, jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniową- usługową” w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu; w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach;
- 5) wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 5.

§ 16. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie istniejących linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych i odpowiedniego usytuowania budynków na działce, stosowania stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz projektowania rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

3. Realizacja oraz lokalizacja nowo projektowanych budowli, budynków, drzew i krzewów od linii rozgraniczającej obszar kolejowy- w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania- oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. Obiekty budowlane, ich wysokość i rodzaj zewnętrznych materiałów wykończeniowych, lokalizowane w strefie mającej wpływ na pracę LUN (Lotnicze Urządzenie Naziemne) winny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu Prawa lotniczego wraz z aktami wykonawczymi dotyczącymi LUN (Lotnicze Urządzenia Naziemne), w szczególności nie mogą stanowić zagrożenia dla lotów statków powietrznych.

5. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL, ustala się zakaz zabudowy.

7. Dla terenów oznaczonych symbolem 1KK, 2KK ustala się zakaz zabudowy budynkami.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 17. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg;

- 1) ustala się zasadę obsługi obszaru planu przez docelowy układ komunikacyjny, określony w ustaleniach planu;

- 2) połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym obejmuje drogę klasy lokalnej 1KDL (nr 470120W) oraz 2KDL (nr 470129W).
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD stanowią lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą klasy lokalnej KDL;
- 4) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów należy wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0 m;
- 5) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku drugiego połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20.0 m x 20.0 m;
- 6) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście §38- §40;
- 7) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścieżka linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr S8 (relacji Warszawa- Wrocław) poprzez istniejący układ dróg powiatowych i gminnych oraz istniejący w Adamowicach węzeł komunikacyjny na drodze nr S8.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2 miejsc na 5 miejsc noclegowych,
 - b) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów magazynowych, produkcyjnych- 1 miejsce na 5000m²,
- 2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.
- 3) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami :
 - a) 1 miejsce postojowe na 5000m² powierzchni użytkowej magazynu,
 - b) 1 miejsce postojowe na 5000m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działce.
- 4) dla terenu 1PEF – min. 1 miejsca postojowe.
- 5) w przypadku lokalizacji usług użyteczności publicznej ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 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.
- 6) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, 3 i 4 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 7) ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu lub w kondygnacjach podziemnych oraz jako parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§ 19. 1. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

2. W technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

3. W terenach R dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 40mm i indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się pobór wód do celów produkcyjnych z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 90mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 50mm;
- 2) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się, że ścieki przemysłowe przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej należy oczyścić z zanieczyszczeń przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub wód i urządzeń wodnych;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego, ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód i urządzeń wodnych, do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy ani do kolejowych urządzeń odwadniających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia;
- 2) ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego.

§ 23. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) w obszarze planu brak jest sieci gazowej; Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazu przewodowego o minimalnej średnicy przewodów 20mm;
- 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, przy pomocy urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną.

§ 26. Zasady usuwania odpadów: sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem: powietrza, wód i gruntu poprzez pylenie, emisje gazów i odcieki.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 9.

Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

§ 28. Ustala się dla terenów o symbolach P/U, PU, U i PEF opłatę w wysokości 20%, dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 29.

Oznaczenie terenu		1P/U-2P/U
Powierzchnia		3,0ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług w tym stacje paliw, z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, rekreacji, wymiaru sprawiedliwości oraz innych do nich podobnych.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a)garaże, wiaty, chłodnie, hangary, w tym silosy, elewatory, oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b)komunikacja w tym kolejowe drogi szynowe oraz lądowiska, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, b)W terenie 1P/U znajduje się strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 16;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL (ul. Polna),
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 55%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 15%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1, -minimalna intensywność zabudowy - 0.001.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 20.0m, - wysokość budowli do wys. 210m n.pm. zgodnie ze strefą ograniczenia wysokości ze wzg. na zlokalizowane w sąsiedztwie LUN.
d)	geometria dachów	dachy płaskie, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 9.
2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	40,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² ,
4) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz z dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją oraz zgodnie z § 17 ust. 3.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1PU–3PU
Powierzchnia		28,61ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i usług z wyłączeniem usług użyteczności publicznej z zakresu: administracji publicznej, oświaty, wychowania, kultu religijnego, opieki zdrowotnej, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki społecznej lub socjalnej, sportu, turystyki, rekreacji, wymiaru sprawiedliwości oraz innych do nich podobnych.
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z

		przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- w terenie 1PU: ·10,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL (ul. Polna), 1KDD (ul. Krańcowa), - w terenie 2PU: ·10,0m od strony terenów 1R, 3U, 5U, ·12,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL (ul. Leśna), 1KDD (ul. Krańcowa), - w terenie 3PU: ·od linii rozgraniczających drogi 1KDL, odległość zmienna od 12,0m do 64,5m, ·30,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KK, zgodnie z rysunkiem planu, ·27,0m od strony terenu 4U.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 55%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 15%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1, -minimalna intensywność zabudowy - 0.001.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 20.0m, - budowli do wys. 210m n.pm. zgodnie ze strefą ograniczenia wysokości ze wzg. na zlokalizowane w sąsiedztwie LUN.
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 9.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	5000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	40,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	5000 m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolem: 1KDL, 1KDD oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rys. planu.
b)	Parkingi	Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją oraz zgodnie z § 17 ust. 3.

§ 31.

Oznaczenie terenu	1U–5U, 9U
Powierzchnia	18,76ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej.
przeznaczenie dopuszczalne	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2)	przeznaczenie uzupełniające	a) garaże oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c) zbiorniki wodne.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, b)W terenach 2U i 4U znajduje się strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 16;
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- - 10,0m od linii rozgraniczających drogi 2KDD, - 6,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL, -12,0m od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolem ZL, - w terenie 2U, 4U 20,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KK, zgodnie z rysunkiem planu, - w terenie 2U, 4U, od linii rozgraniczających drogi 1KDL, odległość zmienna od 5,5m do 16,0m, - w terenie 9U od linii rozgraniczających drogi 1KDL, odległość 12,0m, - w terenie 3U od linii rozgraniczających drogi 1KDW, odległość zmienna od 6,0m do 14,5m, - w terenie 5U, 12,0m od drogi znajdującej się poza granicą planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 25%, -maksymalna intensywność zabudowy – 2.0, -minimalna intensywność zabudowy - 0.001.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- - 20.0m, w tym dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m, - 12.0m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. - budowli do wys. 210m n.p.m. zgodnie ze strefą ograniczenia wysokości ze wzg. na zlokalizowane w sąsiedztwie LUN.
d)	geometria dachów	Dachy płaskie, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 9.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	2000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.
b)	minimalne fronty działek	20,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2000 m ² ,
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolem: 1KDL,

		2KDD, 1KDW, z drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu oraz z dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją oraz zgodnie z § 17 ust. 3.

§ 32.

Oznaczenie terenu		6U -7U
Powierzchnia		2,86ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej a)składy, magazyny, b)usługi obsługi komunikacji takie jak: stacje paliw, myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe, c)usługi handlu, gastronomii, rozrywki, d)usługi związane z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym, e)drobna wytwórczość.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W terenach 6U, 7U znajduje się strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 16;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 2KDL, - 10,0 m, od linii rozgraniczającej terenu 1KK, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 30%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2, - minimalna intensywność zabudowy – 0,04;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 12.0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6.0m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 9.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg,
b)	Minimalne fronty działek	- 50,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 10 ⁰ ,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2000m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 2KDL lub dróg

		wewnętrznych.
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 17 ust 3.

§ 33.

Oznaczenie terenu		8U
Powierzchnia		2,5ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej a)usługi użyteczności publicznej m.in. takie jak: tereny usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, b)usługi zamieszkania zbiorowego.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b)komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, c)zbiorniki wodne.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W terenie 8U znajduje się strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego, szczególnie warunki zagospodarowania określa § 16;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 10,0m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL (ul. Polna),
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 55%, - powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 15%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1, - minimalna intensywność zabudowy - 0.001.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 20.0m, - wysokość budowli do wys. 210m n.pm. zgodnie ze strefą ograniczenia wysokości ze wzg. na zlokalizowane w sąsiedztwie LUN.
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	Ogrodzenia	- zgodnie z § 9.
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie działek	- 2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji infrastruktury technicznej i dróg,
b)	Minimalne fronty działek	- 40,0m,
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w położeniu do pasa drogowego	- 90 ⁰ ± 10 ⁰ ,
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- 2000m ² ,
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi o symbolu 1KDL lub dróg wewnętrznych.
b)	Parkingi	ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 17 ust 3.

§ 34.

Oznaczenie terenu		1R-3R
Powierzchnia		18,40ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe Przeznaczenie uzupełniające	Tereny rolnicze dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.: - komunikacja, infrastruktura techniczna, - urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	zabudowa zagrodowa
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	W terenie 3R znajduje się strefa w sąsiedztwie obszaru kolejowego, szczególne warunki zagospodarowania określa § 16;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	-12,0m od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolem ZL, oraz lasów znajdujących się poza granicą planu, - 6,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDW, 1KDL (ul. Dębowa), - 10,0m od linii rozgraniczających drogi 2KDD (ul. Leśna), ·w terenie 3R: - 20,0m od obszaru kolejowego, - odległość od terenu 4ZL zmienna od 12,0m do 74,0m, - odległość od granicy planu zmienna od 118,0m do 124,0m,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy - do 10%, -powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 85%, -max. intensywność zabudowy – 0.1, -min. intensywność zabudowy – 0.001.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 12.0 m,
d)	geometria dachów	-dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°, -w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połąci dachu do istniejącego spadku połąci dachowych.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg oznaczonych symbolem: 1KDL, 2KDD, 1KDW oraz z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie planu.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1PEF
Powierzchnia		2,80ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Teren elektrowni słonecznej
2)	przeznaczenie uzupełniające	a) budynki i obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	Zasady zagospodarowania	

	Ogólne zasady zagospodarowania	Nie ustala się strefy związanej z ograniczeniem zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu.
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę oznaczona symbolem 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu, - od strony terenu 3ZL odległość zmienna od 12,0m do 54,0m,
	nieprzekraczalna linia lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych	Urządzenia fotowoltaiczne mogą być lokalizowane w minimalnej odległości od granicy działki 4.0 m oraz zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy od terenu 3ZL i drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 10%, -powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 80%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0.1, -minimalna intensywność zabudowy - 0.001.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- 6.0m,
d)	geometria dachów	dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°.
e)	ogrodzenia	- zgodnie z § 9.
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	3000m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalne fronty działek	20,0m;
c)	kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do pasa drogowego	90° ± 20°
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	
		3000 m ² ,
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.
b)	Parkingi	Ustala się, iż miejsca postojowe należy lokalizować na terenie związanym z inwestycją oraz zgodnie z § 17 ust. 3.

§ 36.

Oznaczenie terenu		1ZL-4ZL
Powierzchnia		4,31ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)a) Ustala się zakaz zabudowy; b)b) Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Terren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej

		sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Maksymalna wysokość zabudowy	15.0m
b)	Parametry zabudowy działki	- powierzchnia biologicznie czynna na działce – co najmniej 40%.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KDL - 2KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy lokalnej.
	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a) 1KDL – nr 470120W (ul. Dębowa, ul. Leśna i ul. Polna) – w granicach planu szerokość zmienna od 15,0m do 32,5m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) 2KDL – nr 470129W w granicach planu szerokość zmienna od 0.0m do 29.5m.
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścieżek linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KDD – 2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych kategorii gminnej, klasy dojazdowej.
	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	a) 1KDD- (ul. Krańcowa) - w granicach planu szerokość zmienna od 0,0m do 15,0m, całkowita szerokość drogi 15,0m, zgodnie z rysunkiem planu, b) 2KDD- nr 470121W (ul. Leśna) - w granicach planu szerokość drogi 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	

1)	przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi wewnętrznej.
	przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) lokalizacja ścieżki rowerowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość drogi zmienna od 10,0m do 20,0m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
2)	przekrój dróg	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41.

Oznaczenie terenu		1KK-2KK
Powierzchnia		9,84ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny- obszary kolejowe -drogi szynowe i obiekty inżynierskie, -rampy, perony, place przeładunkowe, -skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi, -infrastruktura kolejowa, -urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu KK lokalizację budowli służących obsłudze ruchu kolejowego; b) Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu lokalizację ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, niezwiązanej funkcjonalnie z koleją.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) Ustala się zakaz zabudowy budynkami; b) Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne; c) Sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 10%.
b)	Maksymalna wysokość zabudowy	-25,0m - budowli do wys. 210m n.pm. zgodnie ze strefą ograniczenia wysokości ze wzg. na zlokalizowanie w sąsiedztwie LUN.

§ 42.

Oznaczenie terenu		3KK
Powierzchnia		0,30ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny- obszary kolejowe -drogi szynowe i obiekty inżynierskie, -rampy, perony, place przeładunkowe,

		-skrzyżowania linii kolejowych z drogami publicznymi, -infrastruktura kolejowa, -urządzenia zasilania elektrotrakcyjnego, urządzenia zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzenia elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzenia techniczne oraz inne budowle służące do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a)Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu KK lokalizację obiektów budowlanych służących obsłudze ruchu kolejowego; b)Dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu lokalizację ciągów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, niezwiązanej funkcjonalnie z koleją.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)Ograniczenia w użytkowaniu terenu przy liniach i terenach kolejowych regulują przepisy odrębne. b)Sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	- zgodnie z linią rozgraniczającą od strony terenu 1KK,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej– co najmniej 10%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1, -minimalna intensywność zabudowy - 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	-25,0m, w tym dla budynków 15,0m; - budowli do wys. 210m n.p.m. zgodnie ze strefą ograniczenia wysokości ze wzg. na zlokalizowanie w sąsiedztwie LUN.

DZIAŁ III.

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

§ 43. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XVI/125/11 z dnia 19 grudnia 2011 r.

§ 44. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

§ 46. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mszczonowa.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

[¹] zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz.721

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2024 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 W OKRESIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI POWĄŻKI.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia 2024 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	

Brak uwag.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Mszczonowie
Łukasz Koperski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.) 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 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

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2024 r.

Dane przestrzenne

§ 1. W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn zm.), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Powązki** uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mszczonów;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Powązki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 poz. 609 z póź. zm.) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r., poz. 977 z póź. zm) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasady i tryb sporządzania określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa określa:

- 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej;
- 2) zakres i zasoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

Ład przestrzenny ustawa definiuje jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne.

Uchwała Nr XXIV/191/12 z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Powązki obecnie jest realizowana (toczy się procedura formalno – prawna).

W trakcie procedury planistycznej zostały opracowane, zgodnie z wymaganiami ustawowymi:

- 1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”;
- 2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan obejmuje fragment miejscowości Powązki o powierzchni ok. 96,30ha położony w zachodniej części gminy Mszczonów przy Centralnej Magistrali Kolejowej (CMK), w odległości ok. 1,5km na zachód od drogi krajowej nr S8. Obszar opracowania obejmuje głównie użytki rolne, śródpolne zadrzewienia, w południowej części fragment kompleksu leśnego. Zabudowa jest nieliczna i rozproszona. Są to siedliska rolnicze. Wzdłuż linii kolejowej przebiega linia energetyczna średniego napięcia.

Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu działania lotniczych urządzeń naziemnych, w tym urządzenia radionawigacyjnego wpisanego do rejestru LUN pod numerem NAV/B/058/0/2004 zlokalizowanego w miejscowości Karnice, którego użytkownikiem jest Polska Agencja Żeglugi Powietrznej. Jest to strefa ograniczonej zabudowy, gdzie występują ograniczenia w wysokości budynków i budowli.

Analizowany teren od strony północnej i wschodniej sąsiaduje z gruntami rolnymi w gminie Mszczonów, od strony zachodniej z gruntami rolnymi w gminie Puszcza Mariańska, a od południowej – użytkami leśnymi w gminie Kowiesy. Ponadto przy wschodniej granicy przebiega Centralna Magistrala Kolejowa.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XVI/125/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 19 grudnia 2011r.), w którym wyznaczono:
- tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, usług grupy I, usług innych, tereny

logistyki, składów, magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym, (WOH)

- tereny usług grupy I, usług innych, tereny logistyki, składów i magazynów oraz usług związanych z obsługą pasażerską w transporcie kolejowym i drogowym (U),
- tereny lasów (ZL),
- tereny rolnicze (R),
- tereny kolejowe (KK, KK/KDZ, KK/KDL),
- tereny komunikacji (KDZ, KDL, KDD).

Wiodącym przeznaczeniem w nowym planie są tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, a także usług (P/U, PU, U), których powierzchnia jest większa niż w obowiązującym planie miejscowym. Dodatkowo w terenach o symbolu PU istnieje możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, a w południowej części planu wyznaczono teren elektrowni słonecznej (PEF), w skład której będą wchodziły urządzenia fotowoltaiczne. Zmianie ulegnie układ drogowy.

Nowy plan ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych symbolem 1-3PU, 1-2P/U oraz 4U, dla których dopuszczono realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Opracowanie nowego planu miejscowego ma na celu zmianę układu komunikacyjnego oraz uporządkowanie w przeznaczeniu terenów. W projekcie planu miejscowego została zlikwidowana droga klasy zbiorczej o szerokości 30,0m przebiegająca wzdłuż terenu kolejowego oraz rondo o średnicy 50m, a także projektowana droga lokalna o szerokości 15m.

Plan ustala zaopatrzenia w wodę z projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 40mm i indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza pobór wód do celów produkcyjnych z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Natomiast odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 90mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 50mm, a do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków. Plan dopuszcza lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie w oparciu o indywidualne źródła wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła. Ponadto dopuszcza odnawialne źródła przy pomocy urządzeń wytwarzających energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną.

Nakazuje magazynowanie odpadów w sposób bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania - na terenie działki należy wyznaczyć miejsce do czasowego magazynowania odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku.

Obszar planu obsługiwany jest drogami lokalnymi – drogą gminną nr 470129W (ul. Kolejową, 2KDL) oraz nr 470120W, na którą składają się ulice: Dębowa, Leśna, fragment Krańcowej i Polna (1KDL). Ponadto w projekcie planu wskazano dwie drogi dojazdowe – fragment ul. Leśnej (2KDD) oraz fragment ul. Krańcowej (1KDD), a także drogę wewnętrzną obejmującą działkę o nr ew. 4. Wszystkie drogi z wyjątkiem drogi o symbolu 2KDL wymagają

poszerzenia. W ustaleniach uchwały dopuszczono możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych o szerokości min 10,0m. Przebieg części dróg pokrywa się z układem komunikacyjnym wskazanym w obowiązującym planie miejscowym.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z ustawą przeprowadza się procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność.

Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucję i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Obwieszczenie o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie.

Projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu.

Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną

- podczas wyłożenia od 21.06.2023r. do 13.7.2023r. – dyskusja publiczna w dniu 27.06.2023r.;

Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną

- podczas wyłożenia od 19.06.2024r. do 11.07.2024r. – dyskusja publiczna w dniu 21.06.2024r.;

Poza wyłożeniami projektu planu do publicznego wglądu z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia.

W planie miejscowym ustalone zostały zasady zabudowy i zagospodarowania poprzez zastosowanie kompleksowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uwzględniających wzajemne relacje pomiędzy wyznaczonymi planem różnymi przeznaczeniami terenów jak też terenami sąsiednimi.

Plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń (m.in. takim jak konflikty przestrzenne).

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, a także usługi wzięto pod uwagę to, że obszar planu jest dobrze skomunikowany. Wobec czego struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Wprowadzenie nowej zabudowy na obszarze planu wymagać będzie budowy nowej sieci lub rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

Z uwagi na uwarunkowania i przedmiot rozstrzygnięcia planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Dla przedmiotowego terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XVI/125/11 z dnia 19 grudnia 2011r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 7 lutego 2012 r. poz. 976). Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjęta uchwałą Nr LXXI/646/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, uznano dokument za częściowo nieaktualny z uwagi na wnioski mieszkańców i inwestorów.

Nowy plan wprowadza tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, a także usługi (P/U, PU, U), których powierzchnia jest większa niż w obowiązującym planie miejscowym. Dodatkowo w terenach o symbolu PU istnieje możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, a w południowej części planu wyznaczono teren elektrowni słonecznej (PEF), w skład której będą wchodziły urządzenia fotowoltaiczne. Zmianie ulegnie układ drogowy.

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie dnia 25 czerwca 2013r. z późn. zm.). Obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie G4 oraz w południowej części – w strefie o symbolu G5.

Należy nadmienić, że w obszarze objętym planem, tereny produkcji, składów, magazynów i usług przenikają się z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z istniejącą zabudową zagrodową.

Taka sytuacja ma miejsce na działkach nr ew. 62 i 158/3 (w trakcie trwania procedury nastąpił podział działki, strefa 9U obejmuje działki nr ew. 158/7, 158/8). W trakcie procedowania projektu planu właściciele działek zwrócili uwagę, na fakt, że od kilkudziesięciu lat pośrodku tych działek stoją budynki mieszkalne oraz poinformowali, że chcą utrzymać istniejące użytkowanie oraz dobudować drugi budynek o tej samej funkcji.

Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mszczonów w strefie G4 w obszarach, w których występuje zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa zagrodowa przewiduje się możliwość jej zachowania.

Strefa o symbolu G4 to obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych w tym m.in. pod obiekty handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 5000m², obiekty usługowe, składy, magazyny, centra biznesowo – konferencyjne, usługi użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego i z możliwością zachowania i rozbudowy zabudowy mieszkaniowej, lokalizowania zabudowy zagrodowej oraz pozostawienia terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu. Natomiast strefa G5 to obszary wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej głównie związane z produkcją energii odnawialnej (OZE), w tym z możliwością wykorzystania energii słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z polityką gminy ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.), ostatnia zmiana- Uchwałą Nr LX/518/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 kwietnia 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjęta uchwałą Nr LXXI/646/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego gminy Mszczonów, uznano dokument za aktualny i uznano, że może on stanowić podstawę do tworzenia MPZP lub ich zmiany.

W związku z tym nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Powązki.

W granicach przystąpienia obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/125/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 19 grudnia 2011r.). Opracowanie nowego planu ma na celu zmianę układu komunikacyjnego oraz uporządkowanie w przeznaczeniu terenów. W projekcie planu miejscowego została zlikwidowana droga klasy zbiorczej o szerokości 30,0m przebiegająca wzdłuż terenu kolejowego oraz rondo o średnicy 50m, a także projektowana droga lokalna o szerokości 15m. Układ komunikacyjny oparto o istniejące drogi gminne.

Po stronie dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego mogą wystąpić wpływy z opłaty planistycznej w przypadku sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od daty uchwalenia planu miejscowego, dla których nastąpił wzrost wartości nieruchomości oraz wpływy z pobrania opłaty od czynności cywilno – prawnych, pod warunkiem nie opodatkowania podatkiem VAT, a także wraz z docelowym zagospodarowaniem terenów - podatek od nieruchomości w przypadku budowy budynków i budowli oraz oddania ich do użytkowania.

Natomiast do wydatków należą: koszty pobrania opłaty planistycznej, wykup nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne kategorii gminnej oraz ich urządzenie, koszty rozbudowy sieci infrastruktury technicznej (w analizowanym przypadku – sieci wodociągowej), a także koszty sporządzenia planu miejscowego.