

Projekt

z dnia 31 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce - Józefpolskie - Obszar nr IIb-1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 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 z późn zm.^[2]) 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/193/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków- Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie, zmienionej Uchwałą Nr XLV/369/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 15 kwietnia 2014r., Uchwałą Nr VI/24/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 4 marca 2015r. oraz Uchwałą Nr VII/48/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 września 2024r. 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 2013r. z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie – Obszar nr IIb-1, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Plan obejmuje fragment miejscowości Świnice, Długowizna, Lublinów i Czekaj, położony w północno - zachodniej części gminy Mszczonów, w sąsiedztwie linii kolejowych: Centralnej Magistrali Kolejowej – linii kolejowej nr 4 relacji Grodzisk Mazowiecki - Zawiercie i linii kolejowej nr 12 relacji Skierniewice-Łuków. Teren objęty planem obejmuje łączną powierzchnię ok. 55,86 ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest:

- 1) na fragmencie miejscowości Świnice: północno-zachodnią granicą działek nr ewid. 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 128/1, 92, 93/1, 95/1, 95/2, 96/7, 96/6, 96/8, następnie północno-wschodnią granicą działek nr ewid. 97/3, przez działkę nr ewid. 145/3, następnie północno-wschodnią granicą działki 145/3, 145/5, 101/3, przez działkę nr ewid. 102/1 do północno-wschodniej granicy działki nr ewid. 103/3, dalej północno-wschodnią granicą działek nr ewid. 103/3, 104/3, 105/3, 133/3, 106/5, 107/3, 108/4, 118/1, 110/1, 111/5, 112/5 do północno-wschodniej granicy działki nr ewid. 12/15 w miejscowości Czekaj;
- 2) na fragmencie miejscowości Czekaj: północno-wschodnią granicą działki nr ewid. 12/15, dalej południowo-wschodnią granicą działki nr ewid. 12/15 do połączenia z działką nr ewid. 112/5 w miejscowości Świnice,
- 3) na fragmencie miejscowości Świnice: południowo-wschodnią granicą działek nr ewid. 112/5, 111/5, 109/1, 108/5 do działki nr ewid. 27/3 w miejscowości Lublinów;
- 4) na fragmencie miejscowości Lublinów: południowo-wschodnią granicą działek nr ewid. 27/3, 26/3 i 26/4, następnie skręca w kierunku zachodnim i biegnie południowo-zachodnią granicą działek nr ewid.: 26/4, 25/2, 24/2, 23/2, 22/2, 21/2, 20/2, 20/1, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 8, 7/2, 6, 5/2, 4, 3, 2 do południowo-wschodniej granicy działki nr ewid. 43 w miejscowości Długowizna;

5) na fragmencie miejscowości Długowizna: południowo-wschodnią granicą działki nr ewid. 43, następnie południowo-zachodnią granicą działek nr ewid. 43, 42, 41, 40/2, 40/1, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, dalej południowo-zachodnią granicą działki nr ewid. 31/3 do połączenia z działką nr ewid. 30/2, następnie skręca w kierunku północnym i biegnie zachodnią granicą działki nr ewid. 30/2 (na odcinku ok. 25m), dalej skręca w kierunku wschodnim do przecięcia z północno-zachodnią granicą działki 31/3, następnie przebiega po północno-zachodniej granicy działek 31/3, 31/2 i 31/1 do połączenia z działką nr ewid. 17, następnie biegnie przez działkę nr ewid. 17 do południowo-zachodniej granicy działki nr ewid. 16/2 (ok. 26m od punktu połączenia z działką nr ewid. 16/1), dalej przebiega przez działkę nr ewid. 16/2 do jej północno-zachodniej granicy (ok. 36m od punktu połączenia z działką 16/1) i następnie przebiega północno-zachodnią granicą działki nr ewid. 16/2 w kierunku działki nr ewid. 80 w miejscowości Świnice,

6) z wyłączeniem terenu, którego granice przebiegają:

- w miejscowości Świnice: południową granicą działek nr ew.: 129/1, 90, 89, następnie w kierunku północnym do granicy użytku leśnego na działce nr ew. 88, dalej zgodnie z granicą użytku leśnego przez działki nr ew.: 88 i 87, następnie do granicy użytku leśnego na działce nr ew. 89, dalej granicą użytku leśnego przez działki nr ew.: 89, 90, 129/1, następnie wschodnią granicą działki nr ew. 129/1 do jej południowej granicy od strony działki nr ew. 1 w miejscowości Lublinów,
- w miejscowości Lublinów: północną granicą działek o nr ew.: 2, 3, 4, 5/1, 6, 7/1, 8, 10, 11, 12, 13, 14, dalej w kierunku południowym zgodnie z granicą użytku leśnego na działce nr ew. 14 i 13, następnie od południowo-zachodniej granicy użytku leśnego na działce nr ew. 13 przez działkę nr ew. 12 do działki nr ew. 11, dalej w kierunku południowym zgodnie z granicą użytku leśnego przez działki nr ew.: 11, 10, 8, 7/1, 6, 5/1, 4, 3, następnie od południowo-zachodniej granicy użytku leśnego na działce nr ew. 3 przez działkę nr ew. 2 do południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 43 w miejscowości Długowizna,
- w miejscowości Długowizna: zgodnie z granicą użytku leśnego przebiegającą po południowo-wschodniej granicy działki nr ew. 43 do odległości ok. 16m od granicy działki nr ew. 47, dalej przez teren działki nr ew. 43 do jej północno-zachodniej granicy na odległość ok. 13m od granicy działki nr ew. 47, następnie wzdłuż północno-zachodniej i północnej granicy działki nr ew. 43 do granicy z działką nr ew. 2 w miejscowości Lublinów.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej 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, stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 4.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia zawarte w niniejszej uchwale w odniesieniu do terenu objętego granicami planu przy użyciu odpowiednich symboli, nazw i oznaczeń graficznych zastosowanych i opisanych w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 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 wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV,

- e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od strony obszaru kolejowego,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi od strony obszaru kolejowego,
 - g) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego,
 - h) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15kV,
 - i) strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego,
 - j) wymiarowanie w metrach,
 - k) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
 - 3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych;
 - 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 oznaczeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekań, Grabce Józefpolskie – Obszar nr IIb-1, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **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 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 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, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 10) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 11) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej, których celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności takich jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, projektowa, ochrona zdrowia, gabinety odnowy biologicznej, fryzjerskie, pracownie pracy twórczej itp. oraz drobne zakłady naprawcze takie jak: usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie itp.;

12) **strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego** - strefa o szerokości 20,0m położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

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

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 przepisy szczegółowe.

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

3. Tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów.

§ 7. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
U/M	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej
R	tereny rolnicze
ZL	tereny lasów
KD/D	tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
KD/Zp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej
KD/Dp	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej
KK	teren kolejowy
E	teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy.

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem będzie funkcja usługowo-mieszkaniowa;
- 2) ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają linie zabudowy, w przypadku, gdy nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu lokalizacja budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) linie zabudowy zostały zwymiarowane i wyznaczone na rysunku planu jako:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od strony obszaru kolejowego,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi od strony obszaru kolejowego;
- 3) ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
- a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg taki element budynku jak: schody, tarasy, balkony, wykusze, słupy, okapy na maksymalną odległość 1,5m;
- 5) w terenach MN/U dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się, nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- 3) w przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połączy dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- 4) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni;
- 5) ustalenia w zakresie wymaganej kolorystyki dachów i geometrii dachów nie dotyczą zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach U/M;
- 6) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 11. Zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z dopuszczeniem ich miejscowego wycofania w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;
- 3) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 4) zasada sytuowania ogrodzeń od strony obszaru kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone 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.

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

2. Zakaz, o którym mowa w pkt. 1, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

4. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu.

§ 14. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne, należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i nie zakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa wodnego;
- 2) ustala się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe;

§ 15. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) 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;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 16. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) w obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolem MN/U i U/M jako tereny przeznaczone pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) uciążliwość akustyczna wynikająca z działalności obiektów usługowych, winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 17. W zakresie ochrony i wzbogacania lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 3) wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 18. 1. Na terenie objętym planem występują zabytki archeologiczne. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, określonych na rysunku planu symbolem graficznym i opisanych: a58/62-61, a59/62-61, a57/62-61.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 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 obszarach ograniczonego zagospodarowania i zabudowy ustala się zakaz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

2. Ustala się strefę ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu (20m od obszaru kolejowego). W strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego uwzględnia się nakazy, zakazy oraz ograniczenia sytuowania budowli, budynków, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

3. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie obszaru 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.

4. Dla terenów o symbolach 1U/M - 3U/M, w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego, należy sytuować budynki nie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL - 5ZL ustala się zakaz zabudowy.

6. Dla terenów o symbolach 1R i 2R ustala się zakaz zabudowy budynkami.

7. Na terenie występowania urządzeń wodnych, przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych, należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 20. 1. W obszarze planu występuje obszar udokumentowanego złoża kopaliny- złoża wód termalnych „Wręcza” (kopalina: wody termalne, miejscowość: Wręcza- otwór „Wręcza GT-1”.

2. W granicach planu występuje teren i obszar górniczy wód termalnych.

3. W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 1. Określenie układu komunikacyjnego:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez istniejący układ komunikacyjny, znajdujący się poza granicami planu oraz projektowany układ komunikacyjny;

- 2) istniejący układ komunikacyjny stanowią drogi sąsiadujące bezpośrednio z planem, zlokalizowane poza granicami planu tj.:
 - a) droga powiatowa nr 4715W (ul. Żukowska), dla której plan wyznacza poszerzenie w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem 1KD/Zp,
 - b) droga gminna klasy dojazdowej (ul. Dobra), dla której plan wyznacza poszerzenie w liniach rozgraniczających oznaczone symbolem 1KD/Dp
 - c) droga gminna klasy dojazdowej ul. Brzozowa;
- 3) projektowany układ komunikacyjny stanowiąc będą drogi gminne klasy dojazdowej 1KD/D i 2KD/D, których linie rozgraniczające zostały wyznaczone na rysunku planu;
- 4) drogi publiczne klasy dojazdowej 1KD/D i 2KD/D stanowią lokalny układ komunikacyjny łączący się poprzez istniejące drogi gminne ul. Brzozową i ul. Dobrą z drogą powiatową klasy zbiorczej (ul. Żukowską);
- 5) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - a) 10,0m
 - b) 6,0m – w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki;
- 6) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 12,5m x 12,5m;
- 7) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) przy skrzyżowaniach dróg należy zapewnić narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście §37 - §39.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr S8 i nr 50 poprzez istniejący układ dróg powiatowych i gminnych oraz istniejące węzły komunikacyjne na drodze krajowej nr 8 w Mszczonowie i Adamowicach oraz węzeł na drodze krajowej nr 50 w Słabomierzu.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na terenach, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla terenów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenów sportu i rekreacji,
 - b) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego – 2 miejsc na 5 miejsc noclegowych,
 - c) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla gastronomii i rozrywki – 10 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - g) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1,5 miejsca na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 45m²
 - 1,8 miejsca na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 45m². Dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych z miejscami postojowymi w garażach;
- 2) dla funkcji usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 30,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 31 i powyżej,
 - c) 4% ogólnej liczby stanowisk - jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 3) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 i 2 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
 - 4) ustala się, że miejsca parkingowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe, w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu lub parkingi wbudowane w poszczególne objekty.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustalenia ogólne:

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i objekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy szczególne; w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy

§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy Ø110mm (w ul. Dobrej i ul. Żukowskiej) oraz projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy przewodów Ø 40mm;
- 2) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy przewodów:
 - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej - Ø90 mm,
 - b) sieci kanalizacji tłocznej - Ø50mm;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych
- 3) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do wód powierzchniowych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego- ustala się nakaz redukcji poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych.
- 7) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy oraz zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowaną sieć gazową o minimalnej średnicy przewodów \varnothing 20mm;
- 2) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 28. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną 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, z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Zasady usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 2) sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. 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 11.

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

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów o symbolu MN/U, U/M w wysokości 0,5%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1MN/U, 2MN/U
Powierzchnia		ok. 8,46ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. W ramach usług przewiduje się m.in.: a)usługi użyteczności publicznej, w tym usługi handlu, gastronomii, rozrywki, finansów, działalności biurowej, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, b)usługi zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, c)usługi związane z obsługą ruchu turystycznego tj. budynki rekreacji indywidualnej, pokoje gościnne itp.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, w tym parkingi, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się usługi towarzyszące, zgodnie z definicją w § 5 ust 1 pkt. 11;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	przez tereny przebiega linia 15kV, zasady zagospodarowania w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy zgodnie z § 19 ust. 1,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	-10,0m od linii rozgraniczającej teren 1KD/Dp, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 1 MN/U -10,0m od linii rozgraniczającej ul. Dobrej i linii rozgraniczającej ul. Żukowskiej, zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 1MN/U - 10,0m i 4,0m od linii rozgraniczającej teren 1KD/Zp, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 2MN/U- 6,0m od linii rozgraniczającej drogę 1KD/D, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 2MN/U - 10,0m od linii rozgraniczającej teren 1KD/Dp oraz skrzyżowanie ul. Dobrej i ul. Brzozowej zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 1MN/U - 4,0m od linii rozgraniczającej teren 1KD/Zp dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy od linii 15kV, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 2MN/U - 10,0m od linii rozgraniczającej teren 1KD/Dp dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy od linii 15kV, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 40%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.40%, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01 -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5 -maksymalna intensywność zabudowy- 2,0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	-15,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych- 12,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, -w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do

		4,5m;
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 11;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	-1000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalna szerokość frontu nowo widzialnych działek	-20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	-90° ± 25°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z drogi o symbolu 1KD/D, -z ul. Dobrej znajdującej się poza granicami planu oraz przez teren o symbolu 1KD/Dp, przeznaczony pod poszerzenie ul. Dobrej, -z drogi powiatowej nr 4715W (ul. Żukowska), znajdującej się poza granicami planu oraz przez teren o symbolu 1KD/Zp przeznaczony pod poszerzenie drogi powiatowej nr 4715W (ul. Żukowska),
b)	parkingi	-ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1U/M
Powierzchnia		ok. 20,01 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej. W ramach zabudowy mieszkaniowej przewiduje się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W ramach usług przewiduje się m.in.: a)usługi użyteczności publicznej, w tym usługi handlu, gastronomii, rozrywki, finansów, działalności biurowej, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, w tym obiekty widowiskowe, kongresowe i konferencyjne oraz obiekty wystawienniczo-targowe, b)usługi zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, c)usługi związane z obsługą ruchu turystycznego tj. budynki rekreacji indywidualnej, pokoje gościnne itp.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, w tym parkingi, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się usługi towarzyszące, zgodnie z definicją w § 5 ust 1 pkt. 11;
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	<p>a) na terenie występują zabytki archeologiczne o nr a57/62-61, nr a58/62-61 i nr a59/62-61, dla których została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej; obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z § 18 ust.1 i 2,</p> <p>b) przez teren przebiegają linie 15kV, zasady zagospodarowania w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy zgodnie z § 19 ust. 1;</p> <p>c) teren znajduje się w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego (CMK-linia kolejowa nr 4), warunki zagospodarowania określa § 19 ust. 2, 3 i 4,</p>
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	<p>-10,0 m od linii rozgraniczającej teren 1KD/Dp, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>-6,0m od linii rozgraniczającej drogę 1KD/D, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>-12,0m od terenu lasu zlokalizowanego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>-10,0m od linii rozgraniczającej teren 1KD/Dp i 12,0m od terenu lasu zlokalizowanego poza granicami planu, dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy od linii 15kV, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>-20,0m od linii rozgraniczającej obszar kolejowy zlokalizowany poza granicami planu (CMK-linia kolejowa nr 4) dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>-60,0m od linii rozgraniczającej obszar kolejowy zlokalizowany poza granicami planu (CMK-linia kolejowa nr 4) dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu,</p> <p>-20,0m i 60,0m od linii rozgraniczającej obszar kolejowy zlokalizowany poza granicami planu (CMK-linia kolejowa nr 4) dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy od linii 15kV, zgodnie z rysunkiem planu,</p>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<p>-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 50%,</p> <p>-udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.30%,</p> <p>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01</p> <p>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0</p> <p>-maksymalna intensywność zabudowy- 3,5</p>
c)	maksymalna wysokość zabudowy	<p>-25,0m, w tym:</p> <p>- budynków mieszkalnych jednorodzinnych 12,0m,</p> <p>- budynków mieszkalnych wielorodzinnych 17,0m,</p> <p>- budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,</p> <p>-w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m</p>
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz zgodnie z § 10 pkt 5;
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 11.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	<p>-1500m²,</p> <p>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;</p>

b)	Minimalna szerokość frontu działki	-25,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	-90° ± 25°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1500m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z drogi oznaczonej symbolem 1KD/D, -z ul. Dobrej znajdującej się poza granicami planu przez teren o symbolu 1KD/Dp, przeznaczony pod poszerzenie ul. Dobrej,
b)	parkingi	-ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 34.

Oznaczenie terenu		2U/M, 3U/M
Powierzchnia		ok. 12,94ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej. W ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W ramach usług przewiduje się m.in.: a)usługi użyteczności publicznej, w tym usługi handlu, gastronomii, rozrywki, finansów, działalności biurowej, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, b)usługi zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, c)usługi związane z obsługą ruchu turystycznego tj. budynki rekreacji indywidualnej, pokoje gościnne itp.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a)budynki gospodarcze i garażowe, b)komunikacja, w tym parkingi, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się usługi towarzyszące, zgodnie z definicją w § 5 ust. 1 pkt. 11;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)przez tereny przebiega linia 15kV, zasady zagospodarowania w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy zgodnie z § 19 ust. 1, b)teren znajduje się w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego (linia kolejowa nr 12), warunki zagospodarowania określa § 19 ust. 2, 3 i 4,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	-6,0m od linii rozgraniczającej drogę 1KD/D, zgodnie z rysunkiem planu, -12,0m od linii rozgraniczającej tereny 1ZL-3ZL, zgodnie z rysunkiem planu, -12,0m od terenu lasu zlokalizowanego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 2U/M - 6,0m od linii rozgraniczającej ul. Brzozowej, zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 2U/M od 28,0m-33,0m od linii rozgraniczającej teren 2KD/D, zgodnie z rysunkiem planu; -w terenie 3U/M - 8,0m od linii rozgraniczającej teren 2KD/D

		oraz 17,0m od linii rozgraniczającej teren 1KK dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu, -w terenie 3U/M - 28,0m od linii rozgraniczającej teren 2KD/D oraz 29,0m od linii rozgraniczającej teren 1KK dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 50%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.30%, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01 -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5 -maksymalna intensywność zabudowy- 3,0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	-25,0m, w tym: - budynków mieszkalnych jednorodzinnych 12,0m, - budynków mieszkalnych wielorodzinnych 17,0m, - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m, - w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m;
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz § 10 pkt 5;
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 11.
3) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalne powierzchnie działek	-1000m ² , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	Minimalna szerokość frontu działki	-20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	-90° ± 25°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z dróg oznaczonych symbolami 1KD/D i 2KD/D, -z drogi gminnej ul. Brzozowej, zlokalizowanej poza granicami planu;
b)	parkingi	-ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych zgodnie z § 21 ust. 3.

§ 35.

Oznaczenie terenu	1ZL - 5ZL
Powierzchnia	ok. 2,20 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny lasów.
2. Zasady zagospodarowania	
1) Ogólne zasady zagospodarowania	a)zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami o lasach, b)ustala się zakaz zabudowy.

§ 36.

Oznaczenie terenu	1R, 2R
Powierzchnia	ok. 9,44 ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
2) Przeznaczenie dopuszczalne	infrastruktura techniczna

2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	a)ustala się zakaz zabudowy budynkami, b)maksymalna wysokość budowli - 15,0m, c)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 90%, d)przez tereny przebiega linia 15kV, zasady zagospodarowania w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy zgodnie z § 19 ust. 1, e)tereny znajdują się w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego (CMK linia kolejowa nr 4 i linia kolejowa nr 12), warunki zagospodarowania określa § 19 ust. 2, 3 i 4.

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2)	Przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	ustala się stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z rysunkiem planu,
2)	Przekrój drogi	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.
3)	Szerokość w liniach rozgraniczających	a)dla terenu 1KD/D – w granicach planu szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0m do 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających oraz placu manewrowego do zawracania 20,0mx20,0m, zgodnie z rysunkiem planu; całkowita szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0m; b)dla 2KD/D - szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12,0m, z wyjątkiem skrzyżowań, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających oraz placu manewrowego do zawracania 20,0mx20,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość w liniach rozgraniczających	a)1KD/Dp szerokość poszerzenia drogi w granicach planu zmienna od 0m do 4,0m, b)docelowo całkowita szerokość drogi gminnej (ul. Dobra) w liniach rozgraniczających zmienna - 10,0m-17,0m.

§ 39.

Oznaczenie terenu		1KD/Zp
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej

		klasy zbiorczej
2)	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, b) miejsca parkingowe,
3)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, b) dojeżdża i dojazdy do sąsiednich nieruchomości,
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b) teren obejmuje realizację obiektów infrastruktury technicznej związanej z drogą;
2)	Szerokość w liniach rozgraniczających	a) 1KD/Zp szerokość poszerzenia drogi w granicach planu zmienna od 1,0m do 7,0m, b) całkowita szerokość drogi powiatowej nr 4715W (ul. Żukowska) w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0m - 45,0m.

§ 40.

Oznaczenie terenu		1KK
1. Przeznaczenie terenu		
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren kolejowy. W ramach przeznaczenia terenu przewiduje się lokalizację: a) dróg szynowych i obiektów inżynierskich, b) ramp, peronów, placów przeładunkowych, c) urządzeń zasilania elektrotrakcyjnego, urządzeń zabezpieczenia i sterowania ruchem, urządzeń elektroenergetyki nietrakcyjnej oraz sieci i urządzeń techniczne oraz innych budowli służących do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	dopuszcza się w obrębie linii rozgraniczających terenu 1KK lokalizację: a) budowli służących obsłudze ruchu kolejowego, b) budynków służących obsłudze ruchu kolejowego, w tym przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.
2. Zasady zagospodarowania		
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a) sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego, b) przez teren przebiega linia 15kV, zasady zagospodarowania w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy zgodnie z § 19 ust. 1
2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	w linii rozgraniczającej teren KK od strony obszaru kolejowego, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 50%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 30%, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01 - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0
c)	maksymalna wysokość zabudowy	40,0m, w tym dla budynków 15,0m;
d)	geometria dachów	dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz zgodnie z § 10 pkt 5;

§ 41.

Oznaczenie terenu		1E
1.	Przeznaczenie terenu	
	Przeznaczenie podstawowe	Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. Stacja transformatorowa 15/0,4kV i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
2.	Zasady zagospodarowania	
	Ogólne zasady zagospodarowania	a)maksymalna wysokość zabudowy- 15,0m, b)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 90%

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 42. W obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/123/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 19 grudnia 2011r.

§ 43. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

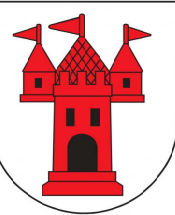
§ 45. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

[1] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940

[2] zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940

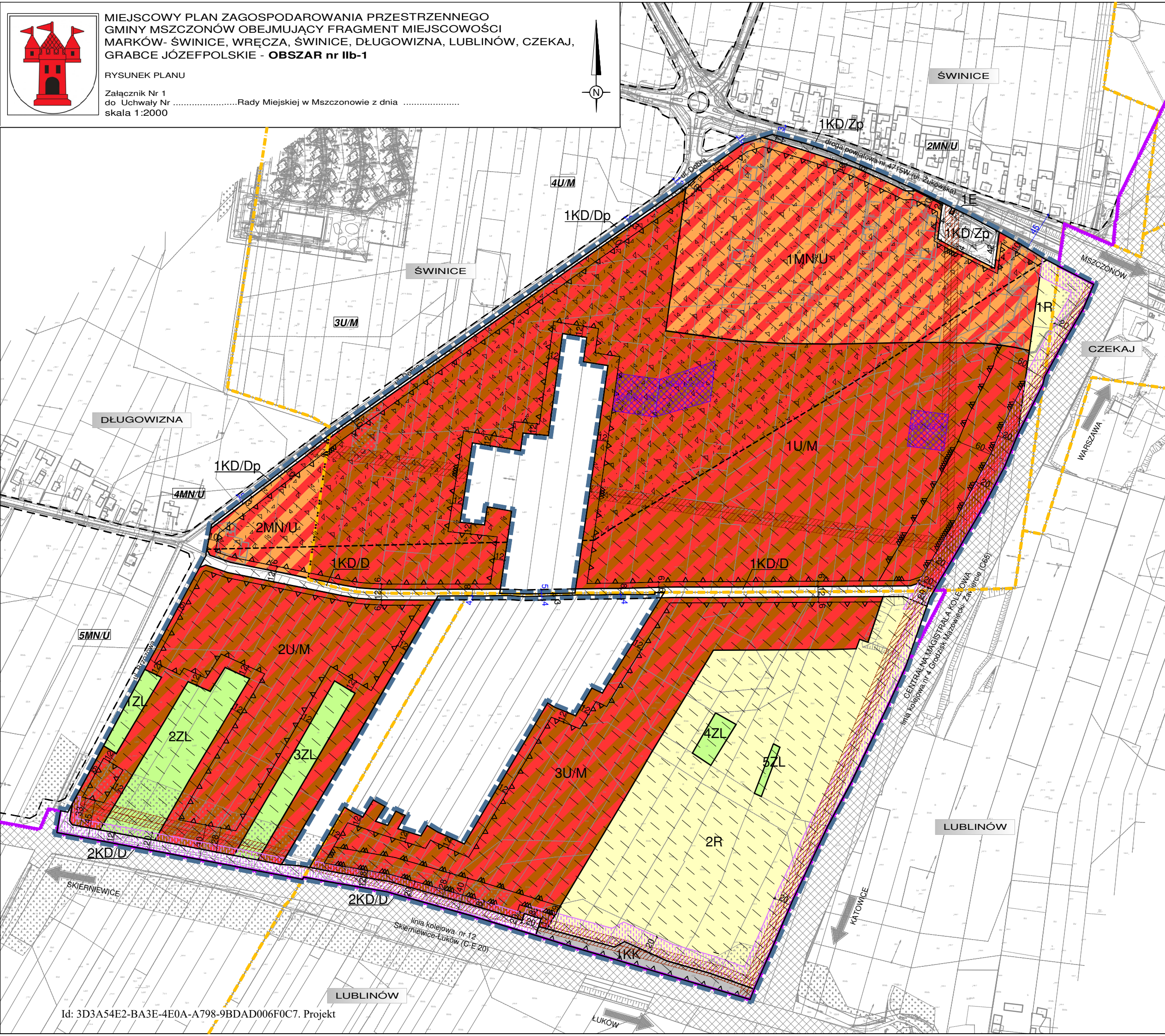
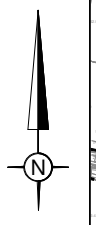


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI
MARKÓW- ŚWINICE, WRĘCZA, ŚWINICE, DŁUGOWIZNA, LUBLINÓW, CZEKAJ,
GRABCE JÓZEFPOLSKIE - **OBSZAR nr IIb-1****

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia

skala 1:2000



LEGENDA

OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od strony obszaru kolejowego
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi od strony obszaru kolejowego
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 15kV
- strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego
- wymiarowanie w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW OKREŚLONE SYMBIEM LITEROWYM I CYFROWYM:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej
- tereny rolnicze
- tereny lasów
- tereny komunikacji – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy zbiorczej
- teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej
- teren kolejowy
- teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

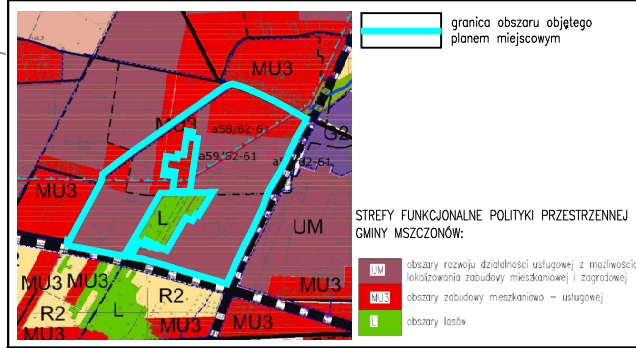
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- granice administracyjne miejscowości
- linia rozgraniczająca tereny dróg (poza granicami planu)
- przeznaczenie terenów (poza granicami planu)
- obszar kolejowy (poza granicami planu)
- wymiarowanie w metrach (poza granicami planu)

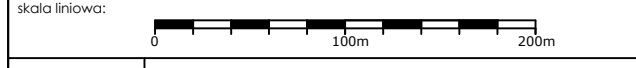
OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica udokumentowanego złoża wód termalnych "Wręcza"
- granica terenu i obszaru górniczego wód termalnych
- granica terenu zamkniętego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjęliśmy do Państwowego Zasobu zgodnie z Licencją nr GK.6642.872.2023_1438_P wydaną przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"
 projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach
 Upr. do sporządzania map na podstawie art. 3, par. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 projektant: mgr inż. arch. Monika Rawińska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2025 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 MARKÓW-ŚWINICE, WRĘCZA, ŚWINICE, DŁUGOWIZNA, LUBLINÓW, CZEKAJ, GRABCE JÓZEFPOLSKIE
– OBSZAR NR IIB-1.**

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 2025 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 2025 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 2024r., poz. 1130) 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 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn zm.), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków-Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie – Obszar nr IIb-1** 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

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 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn zm.) oraz w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn zm.) oraz w 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).

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 sposób 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Marków - Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie - Obszar IIb-1 został opracowany na podstawie:

·art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn zm.),

·art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.) 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),

·Uchwały Nr XXIV/193/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków -Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie,

·Uchwały Nr XLV/369/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 15 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIV/193/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków -Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie,

·Uchwałą Nr VI/24/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 4 marca 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIV/193/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków -Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie zmienionej uchwałą Nr XLV/369/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 15 kwietnia 2014 r.

·Uchwałą Nr VII/48/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 września 2024r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków -Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie, zmienionej uchwałą Nr XLV/369/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 15 kwietnia 2014 r. oraz Uchwałą Nr VI/24/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 4 marca 2015r.

W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XVI/123/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 19 grudnia 2011r., który przy ul. Żukowskiej w m. Świnice wskazuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi grypy II (handel detaliczny, gastronomia, rozrywka, obiekty zakwaterowania zbiorowego, usługi inne) (MN/U), natomiast w pozostałej części – tereny usług grupy I (rozrywka, biura, obiekty widowiskowe, obiekty kongresowe i konferencyjne, tereny sportu i rekreacji, hotele, obiekty wystawienniczo-targowe, handel i gastronomia), zabudowy mieszkaniowej i usług innych (U/MN), rolnicze (R) oraz lasy (ZL), a także układ komunikacyjny, na który składają się projektowane drogi wzdłuż linii kolejowych.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków -Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekań i Grabce Józefpolskie – Obszar IIb-1 podyktowane było korektą zamierzeń inwestycyjnych w zachodniej części gminy Mszczonów. Zakładało się zmniejszenie terenów przeznaczonych na cele usługowe i mieszkaniowo- usługowe a przede wszystkim zmianę układu komunikacyjnego.

Nowy planu wprowadza znaczące zmiany dotyczące układu komunikacyjnego, terenów sąsiednich jak również uzupełnia zabudowę mieszkaniowo jednorodzinna i zabudowę mieszkaniowo – usługową kosztem terenów rolniczych i częściowo leśnych.

W nowym planie zaproponowano przy ul. Żukowskiej oraz skrzyżowaniu ul. Dobrej i Brzozowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (MN/U), w pozostałej części – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej (U/M). Ponadto zachowano istniejące użytki leśne jako tereny leśne (ZL), a w południowo – wschodniej części planu tj. przy skrzyżowaniu linii kolejowych – teren rolniczy (R), gdzie wprowadzono zakaz budowy budynków. Wzdłuż linii energetycznych średniego napięcia plan ustala obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, gdzie obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a wzdłuż linii kolejowych – obszar ograniczeń w zainwestowaniu. Na terenach o symbolu MN/U plan przewiduje rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wraz z zabudowaniami gospodarczymi i garażami. W ramach usług dopuszcza się użyteczność publiczną (w tym usługi handlu, gastronomii, rozrywki, finansów, działalności biurowej, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji), zamieszkanie zbiorowe typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, a także usługi związane z obsługą ruchu turystycznego tj. budynki rekreacji indywidualnej, pokoje gościnne itp. Natomiast na terenach o symbolu U/M plan przewiduje podobne przedsięwzięcia. Dodatkowo wprowadza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a w terenie 1U/M - obiektów widowiskowych, kongresowych i konferencyjnych oraz wystawienniczo - targowych.

Plan obejmuje fragment miejscowości: Świnice, Długowizna, Lublinów i Czekań zlokalizowany w północno – zachodniej części gminy Mszczonów pomiędzy liniami kolejowymi: Centralną Magistralą Kolejową (linią nr 4 relacji Grodzisk - Zawiercie) oraz linią nr 12 (relacji Skierniewice - Łuków), a także drogą powiatową nr 4715W (ul. Żukowską) i drogami gminnymi (ul. Dobrą i Brzozową), z wyłączeniem użytków leśnych położonych na działkach o nr ew.: 87, 88, 89, 90, 129/1 w m. Świnice, 43 w m. Długowizna, 2, 3, 4, 5/1, 6, 7/1, 8, 10, 11, 12, 13, 14 w m. Lublinów. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 55,86ha. Jest to teren położony ok. 2km na zachód od drogi krajowej nr S8 oraz ok. 1km na wschód od parku wodnego SUNTAGO.

W granicach przystąpienia oraz w otoczeniu dominują odłogowane grunty rolne porośnięte zadrzewieniami śródpolnymi oraz użytki leśne. Poza jego granicami są częściowo uprawiane. W obszarze planu zabudowa jest nieliczna i skupiona wzdłuż ul. Żukowskiej w m. Świnice. Natomiast poza jego granicami jednostki osadnicze widoczne są przy drodze powiatowej w m. Świnice, a także przy drogach gminnych - ul. Dobrej w m. Długowizna i ul. Głównej w m. Grabce Towarzystwo. Są to przede wszystkim budynki mieszkalne oraz gospodarce w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej. Ponadto w kierunku zachodnim widoczny jest park wodny Suntago położony bezpośrednio przy zbiorniku wodnym w m. Wręcza oraz obiekty turystyczno – rekreacyjne (tj. domki na wynajem krótkookresowy) przy ul. Żukowskiej w m. Świnice i Grabce Józefpolskie. Od strony wschodniej tj. po drugiej stronie CMK, przy drodze powiatowej (ul. Fabrycznej w m. Czekań) znajduje się wytwórnia mas bitumicznych - UNIWERSIM.

Obszar planu częściowo wyposażony jest w media – wzdłuż ul. Żukowskiej i Dobrej przebiega sieć wodociągowa. Brakuje sieci kanalizacji sanitarnej oraz gazowej. Analizowany teren przecinają trzy napowietrzne linie średniego napięcia. W północnej części planu w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej znajduje się zbiornik retencyjny do odprowadzania nadmiaru wody opadowej z terenów

komunikacji oraz w bliskiej odległości, w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej CMK oraz wiaduktu utworzonego na drodze powiatowej - naturalne zbiorniki wodne.

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

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

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

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucje i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysów, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie.

Projekt planu został wyłożony 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 sołtysów, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną w dniu 12.11.2024r. . Poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 23.10.2024r. do 14.11.2024r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków – Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekań, Grabce Józefpolskie- Obszar IIb-1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

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.

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wzięto pod uwagę to, że obszar planu jest dobrze skomunikowany.

1. 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

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z późn.zm.). Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie o symbolu UM i MU3. Strefa o symbolu MU3 obejmuje obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej tj. o małej i średniej intensywności z dopuszczeniem usług (w tym użyteczności publicznej), drobnej wytwórczości oraz zamieszkania zbiorowego. Ponadto, w strefie planuje się obszary sportu i rekreacji, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. W granicach planu są to tereny położone przy ul. Żukowskiej i Dobrej. W pozostałej części studium zakłada rozwój działalności usługowej z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (UM). W strefie o symbolu UM zakłada się rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową,

biur, obiektów wystawienniczo – targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację centrów biznesowych, konferencyjno – szkoleniowych, terenów rekreacyjnych i sportowych, usług użyteczności publicznej, usług rzemieślniczych innych usług. W obszarze tym planuje się również zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Celem niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj i Grabce Józefpolskie – Obszar IIb-1 była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów, wynikających z tytułu przyjęcia przez Radę Miejską w Mszczonowie, pewnych założeń kształtujących politykę przestrzenną na tym terenie.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest działalnością gminy, która wpływa na wartość nieruchomości i jest wkładem gminy w potencjalne zyski właścicieli nieruchomości.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż gmina odnotuje dochody w wyniku uchwalenia projektu planu jak i wydatki, które generować będą wykup i budowa dróg. Nieznaczne tylko koszty związane będą z opracowaniem i uchwaleniem planu miejscowego.

Należy podkreślić, że wykazane w analizie przychody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu m.p.z.p. i mogą być rozłożone w czasie.

Z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie przedstawiona analiza finansowa może być obarczona sporym błędem. Szacunkowe wielkości podane w niniejszym opracowaniu nie mogą stanowić podstawy do wydania decyzji podatkowych oraz decyzji związanych z pobieraniem opłat związanych ze wzrostem wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu i innych roszczeń finansowych.