

**Projekt**

z dnia 10 marca 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 Ib**

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.<sup>[1]</sup>), 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.<sup>[2]</sup>) 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 i Grabce Józefpolskie – Obszar Ib, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Marków Świnice, położony w północno - zachodniej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 25ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest od północy północną granicą działki nr ew. 43/5dalej w kierunku południowym zachodnią granicą działki nr ew. 43/4 i 77/4, dalej w kierunku południowym zachodnią granicą działki nr ew. 77/7, 73/5, 70/5 i 67/4, następnie w kierunku zachodnim północną granicą działki nr ew. 44/6, 55/2, południową granicą działki nr ew. 44/12, północną granicą działek 54/2, 52/2, 50/2, 48/2 i 46/2. Zachodnią granicę obszaru planu wyznacza granica administracyjna miejscowości Marków Świnice.

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 elektronicznym 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 o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od strony linii kolejowej,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi od strony linii kolejowej,
  - f) wymiarowanie w metrach,
  - g) strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego,
  - h) przeznaczenie terenu – określone symbolem literowym i numerem 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 występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) tereny lub obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Marków Świnice, Wręcza, Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj, Grabce Józefpolskie – Obszar Ib 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, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych,
- 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) 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;

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 literowym i numerem.

### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenów**

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

<b>U/MN</b>	tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
<b>KD/D</b>	teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,
<b>KD/Dp</b>	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, klasy dojazdowej.

#### **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 wysunięcie poza linie zabudowy wykuszy o max. szerokości 1.50 m;
- 3) ustala się kolorystykę elewacji budynków oraz pokrycia dachów:
  - a) dla każdego budynku należy stosować jeden kolor elewacji jako dominujący. Dopuszcza się maksymalnie trzy kolory do podkreślenia poziomych i pionowych podziałów elewacji oraz innych charakterystycznych cech i detali architektonicznych budynku (z wyłączeniem napisów informujących o adresie),
  - b) należy stosować jeden kolor stolarki okiennej w obrębie całego budynku z zastrzeżeniem lit.c,
  - c) dla lokali usługowych zlokalizowanych w parterach w obrębie jednego budynku dopuszcza się inny niż w pozostałej części budynku kolor i formę stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem jednolitej wielkości, podziałów i koloru we wszystkich lokalach usługowych usytuowanych na parterze,
  - d) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni,
  - e) dopuszcza się materiały elewacyjne i pokrycia dachowe w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, a także stanowiących logo inwestora;
- 4) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej;
- 5) szczególne ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w 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 budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od strony linii kolejowej,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi od strony linii kolejowej;
- 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 U/MN dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki lub lokalizowanie tych budynków w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m;

#### **§ 10. 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.**

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

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

§ 12. 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 ust. 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.

#### **§ 13. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomego 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.

§ 14. 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.

§ 15. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) w obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się tereny oznaczone symbolem U/MN 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 i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) uciążliwość akustyczna wynikająca z działalności obiektów usługowych, winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 16. W zakresie ochrony i wzbogacania 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.

## **Rozdział 5.**

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

§ 17. 1. 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.

2. 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.

3. Ustala się, że w pierwszej linii zabudowy od strony obszaru kolejowego, należy sytuować budynki nie podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże. Ponadto lokalizacja budowli, sadzenia drzew i krzewów oraz ograniczenia wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

## **Rozdział 6.**

### **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,**

§ 18. 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 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

#### **§ 19. 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) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem 1KD/D i 1KD/Dp stanowią lokalny układ komunikacyjny łączący się z drogą klasy lokalnej (droga relacji Mszczonów – Olszówka) poza granicami planu;
- 3) układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.
- 4) ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów należy wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
  - a) 10.0 m,
  - b) w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki min. 6.0 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 15.0 m x 15.0m;
- 6) parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście § 33- §34;
- 7) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia 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 8 i nr 50 poprzez istniejący układ dróg powiatowych i gminnych i istniejące węzły komunikacyjne na drodze nr 8 w Mszczonowie i Adamowicach oraz węzeł na drodze nr 50 w Słabomierzu.

#### **3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu 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 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii i rozrywki – 10 miejsc postojowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.
- 2) w przypadku lokalizacji usług ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 i powyżej,
  - c) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
- 3) miejsca postojowe, 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 postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

§ 20. 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.

§ 21. 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.

#### **§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej (Ø110mm i Ø160mm) i projektowanej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 60mm;
- 2) dopuszcza się pobór wód z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 160mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 63mm;
- 2) dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 3) dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub urządzeń wodnych;
- 5) 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;
- 6) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie planu, ani do kolejowych urządzeń odwadniających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

#### **§ 24. 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 budowę nowych obiektów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru i biogazowni.

#### **§ 25. 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.

#### **§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) w obszarze planu brak jest sieci gazowej; Ustala się docelowo 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.

#### § 27. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą u 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 ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerothermalną i geothermalną z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru i biogazowni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28. **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 9.

#### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 29. 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 10.

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

§ 30. Ustala się dla terenów o symbolu U/MN opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0,5%, dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 0,1%.

## DZIAŁ II.

### Przepisy szczegółowe.

#### Rozdział 1.

##### Przeznaczenie terenu.

#### Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

#### § 31.

Oznaczenie terenu	1U/MN
Powierzchnia	ok. 6,35ha
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>	
1) <b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b>  Usługi w tym: - usługi użyteczności publicznej, w tym usługi handlu, gastronomii, rozrywki, finansów, działalności biurowej, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, - usługi zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, - drobna wytwórczość.
2) <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	- obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - budynki gospodarcze i garaże, - komunikacja, w tym parkingi, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>	



<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	teren znajduje się w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, warunki zagospodarowania określa § 17;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	-6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KD/Dp, zgodnie z rysunkiem planu, -10,0m od południowej granicy obszaru objętego planem (ul. Wiejska zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru planu) i zgodnie z rysunkiem planu, -10,0m od południowej granicy obszaru objętego planem (ul. Wiejska zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru planu) dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu, - 25,0m od granicy obszaru objętego planem (od strony linii kolejowej - Centralnej Magistrali Kolejowej) dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu, -60,0m od granicy obszaru objętego planem (od strony linii kolejowej - Centralnej Magistrali Kolejowej) 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. 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)	wysokość zabudowy	-maksymalna 15,0m, w tym: - budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz zgodnie z §8, -w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	-1500m <sup>2</sup> , -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;
b)	minimalna szerokość frontu nowo widzianych działek	-20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	-90° ± 25°
<b>4)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu (ul. Wiejska) oraz z drogi oznaczonej symbolem 1KD/Dp,
b)	parkingi	-ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych zgodnie z § 19 ust. 3.

### § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>2U/MN</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>ok. 17,59ha</b>

<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<p><b>Tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</b></p> <p>Usługi w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi użyteczności publicznej, w tym usługi handlu, gastronomii, rozrywki, finansów, działalności biurowej, kultury, zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji,</li> <li>- usługi zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy,</li> <li>- drobna wytwórczość.</li> </ul>
<b>2)</b>	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,</li> <li>- budynki gospodarcze i garaże,</li> <li>- komunikacja, w tym parkingi, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,</li> </ul>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	teren znajduje się w strefie ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego, warunki zagospodarowania określa § 17;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy,	<ul style="list-style-type: none"> <li>-6,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KD/Dp, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>-8,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1KD/D (ul. Spacerowa), zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>-25,0m od granicy obszaru objętego planem (od strony linii kolejowej - Centralnej Magistrali Kolejowej) dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu,</li> <li>-60,0m od granicy obszaru objętego planem (od strony linii kolejowej - Centralnej Magistrali Kolejowej) dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z rysunkiem planu,</li> </ul>
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	<ul style="list-style-type: none"> <li>-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 50%,</li> <li>-udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min.30%,</li> <li>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01</li> <li>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5</li> <li>-maksymalna intensywność zabudowy- 2,0</li> </ul>
c)	wysokość zabudowy	-maksymalna 15,0m, w tym dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0m,
d)	geometria dachów	<ul style="list-style-type: none"> <li>-dachy płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45° oraz zgodnie z §8,</li> <li>-w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;</li> </ul>
e)	ogrodzenia	-zgodnie z § 10.
<b>3)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	<ul style="list-style-type: none"> <li>-1500m<sup>2</sup>,</li> <li>-ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych;</li> </ul>
b)	minimalna szerokość frontu nowo widzialnych działek	-20,0m

c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	-90° ± 25°
4)	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	1500m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z drogi o symbolu 1KD/D (ul. Spacerowa) -przez teren oznaczony symbolu 1KD/Dp, przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu,
b)	parkingi	-ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych zgodnie z § 19 ust. 3.

### § 33.

Oznaczenie terenu		1KD/D
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KD/D (ul. Spacerowa) – w granicy planu szerokość drogi zmienna od 5,0m do 14,0m, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 15,0m.
b)	<b>Przekrój drogi</b>	Przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu.

### § 34.

Oznaczenie terenu		1KD/Dp
1.	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej, klasy dojazdowej;</b>
	<b>Przeznaczenie uzupełniające</b>	Obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
2)	<b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>	Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
a)	<b>Szerokość w liniach rozgraniczających</b>	1KD/Dp – szerokość poszerzenia drogi w granicach planu zmienna od 5,0m do 10,0m w wyjątkiem narożnych ściąg linii rozgraniczających. Całkowita szerokość drogi 10,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

## DZIAŁ III.

### Przepisy końcowe

§ 35. 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.

§ 36. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Łukasz Koperski**

---

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




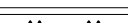

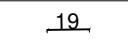




<sup>[2]</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940




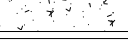

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW  
 OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MARKÓW- ŚWINICE, WRĘCZA,  
 ŚWINICE, DŁUGOWIŻNA, LUBLINÓW, CZEKAJ, GRABCE JÓZEFPOLSKIE - OBSZAR IB  
 RYSUNEK PLANU  
 Załącznik Nr 1  
 do Uchwały Nr ...../25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia ..... 2025r.**

SKALA 1:2000



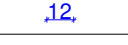
OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

-  granice obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od strony linii kolejowej
-  nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od strony linii kolejowej
-  wymiarowanie w metrach
-  strefa ograniczeń w zainwestowaniu od obszaru kolejowego
-  U/MN tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  KD/D teren komunikacji- teren drogi publicznej, klasy dojazdowej
-  KD/Dp teren komunikacji- teren poszerzenia drogi publicznej, klasy dojazdowej

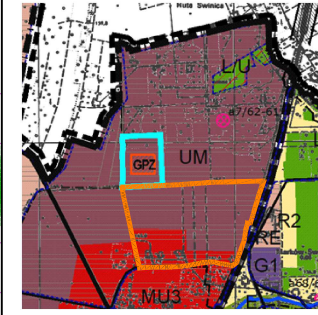
OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH


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




OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

-  granice administracyjne miejscowości
-  przeznaczenie terenów poza granicami planu
-  wymiarowanie w metrach (poza granicami planu)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



-  granica obszaru objętego projektem planu miejscowego

-  obszary rozwoju działalności usługowej z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
-  obszary zabudowy mieszkaniowo - usługowej
-  obszary lasów z dopuszczeniem drobnych usług

Plan opracowano na mapie zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie. Poświadczenie zgodności zgodnie z licencją nr GK.6642.985.2024\_1438\_P



skala liniowa



**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
 ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"**  
 projektant: mgr inż. Sławojski Karol  
 upr. do sporządzania mppp na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy  
 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
 st. asystent: Aleksandra Mielochowska

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 IB.**

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 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 ..... 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 Ib** 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, Czekań, Grabce Józefpolskie - Obszar Ib 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, Czekań, 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, Czekań, 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, Czekań, 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, Czekań, 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.

Plan obejmuje fragment miejscowości Marków-Świnice o pow. ok. 25ha położony pomiędzy Centralną Magistralą Kolejową, ulicą Wiejską i Spacerową oraz granicą administracyjną miejscowości przylegającą do wsi Świnice. 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. Poza jego granicami są częściowo uprawiane. W obszarze planu zabudowa jest nieliczna. Są to pojedyncze budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Wiejskiej. 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 gospodarcze 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. W kierunku wschodnim widoczne są dwa wiatraki zlokalizowane na terenie miasta Mszczonowa. Bezpośrednio przy północnej granicy planu tj. ul. Spacerowej w m. Marków-Świnice znajdują się zbiorniki skroplonego gazu ziemnego, które siecią gazową połączone są z parkiem wodnym.

Obszar planu częściowo wyposażony jest w media – wzdłuż ul. Wiejskiej przebiega sieć wodociągowa i energetyczna, w ul. Spacerowej - wodociągowa. Brakuje sieci kanalizacji sanitarnej oraz gazowej obsługującej zabudowę mieszkaniową. Wzdłuż linii kolejowej przebiega napowietrzna linia średniego napięcia.

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. Wiejskiej 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/M), teren rolniczy (R) oraz las (ZL), a także układ komunikacyjny, na który składa się fragment projektowanej drogi wzdłuż linii kolejowej.

Zmiana planu ma na celu uporządkowanie przeznaczenia terenów oraz przeprojektowanie układu komunikacyjnego. Plan wskazuje dwa tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1-2U/MN), likwiduje drogę wzdłuż linii kolejowej oraz wyznacza poszerzenie ul. Spacerowej (1KD/D) oraz część drogi gminnej przylegającej od strony zachodniej (1KD/Dp). Na terenach o symbolu U/MN 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 drobną wytwórczość. Z części ogólnej uchwały wynika, iż projekt planu zakazuje realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, z wyjątkiem dróg i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto ustala zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej. Dopuszcza zmianę ukształtowania terenu. Obsługę komunikacyjną wskazano w oparciu o przylegające do granic planu drogi gminne (ul. Wiejską, Spacerową oraz drogę bez nazwy).

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 sołtysa, 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, Czekaj, Grabce Józefpolskie- Obszar Ib 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 póź.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. Wiejskiej. 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 Ib 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.