UCHWAŁA NR LXVI/572/23
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

z dnia 23 października 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Lublinów i Czekaj – Obszar Ia.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z póź. zm.[1]), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z póź. 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 XII/90/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 18 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Lublinów i Czekaj oraz Uchwały Nr XXXVIII/342/21 z dnia 1 grudnia 2021r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XII/90/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 18 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Lublinów i Czekaj, a także Uchwały Nr LXVI/571/23 z dnia 23 października 2023r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XII/90/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 18 września 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Lublinów i Czekaj, stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 r. z póź. zm), Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Lublinów i Czekaj – Obszar Ia, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Lublinów położony w północno – zachodniej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 4,81 ha.

2. Granica obszaru planu wyznaczona jest granicami ewidencyjnymi działek nr 37/2, 38/2 oraz części działki nr ew. 33/2.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;

2) rysunek planu w skali 1:1000 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 ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3.

5) dane przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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:

a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- granice obszaru objętego planem,

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- nieprzekraczalne linie zabudowy,

- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi,
- wymiarowanie w metrach,
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia,
- przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów,

b) oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu,

c) oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

d) 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) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobraz kulturowy 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 Lublinów i Czekaj – Obszar Ia 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 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku i ustaloną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;

6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;

8) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;

9) **obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;

10) **usługach towarzyszących –** należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o powierzchni całkowitej w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;

11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne

oraz obiekty zamieszkania zbiorowego (motele, hotele, pensjonaty, domy wczasowe i wypoczynkowe), obiekty gastronomiczne, rekreacji oraz sale konferencyjne i bankietowe;

12) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

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

U/MN	Tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
ZL	Teren lasu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

1) zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, terenu oznaczonego symbolem ZL oraz użytku leśnego poza granicami planu i zwymiarowane na rysunku planu;

3) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: pilastrów i wykuszy, słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów, schodów - max do szerokości 2.0 m;

4) 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 budynkach, bez możliwości dalszej rozbudowy poza tę linię (nie dotyczy docieplenia budynków),

   b) nadbudowy budynku z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej lub do linii rozgraniczającej drogi;

2) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, szarości i czerni;

3) w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;

4) ustala się pokrycie dachów blachą płaską, blachą dachówkową, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub papą termozgrzewalną (w przypadku dachów płaskich);

5) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dopuszcza się stosowanie intensywniejszych barw dla fragmentów ścian budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji;

6) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy określone są w Dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 3.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 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 w Dziale II.

Rozdział 4.
Zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 12. 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi 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 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 bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 13. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1) wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpływać na stan tych wód;

2) 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 zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

§ 14. 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) 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.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:

1) w zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, tereny oznaczone symbolem U/MN jako tereny 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 sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 16. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) nowa zabudowa winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki;

3) ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność rodzimych gatunków roślin, z dominacją zieleni wysokiej.

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

1) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy.

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

3. Realizacja nowo projektowanych obiektów oraz drzew i krzewów od granicy terenu zamkniętego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz zabudowy budynkami z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 19. 1. W obszarze planu występuje obszar udokumentowanego złoża kopalin - złoże wód termalnych „Wręcza ” (kopalina: wody termalne, miejscowość: Wręcza - otwór „Wręcza GT—1”)

2. W obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 20. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:

1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;

2) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez istniejącą drogę kategorii gminnej (ul. Krótka) bezpośrednio położoną przy granicy obszaru objętego planem.

3) przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o minimalnych wymiarach 5.0 m x 5.0 m.

4) ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:

   - 10.0 m - dla obsługi powyżej 6 działek,
   - 8,0m –dla obsługi od 3 do 6 działek,
   - 6,0 m - dla dojazdów obsługujących 2 działki.

5) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z drogą publiczną. W przypadku braku możliwości połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej wymiarach 12.5 x 12.5 m.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: obszar objęty planem powiązany jest z drogą krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław oraz z droga krajowa nr 50 relacji Sochaczew – Grójec z drogą powiatową nr 4715W (ul. Fabryczna) relacji Olszówka – Mszczonów oraz drogą powiatową nr 4719W relacji Puszcza Mariańska – Mszczonów poprzez istniejącą drogę dojazdową (ul. Krótka).

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 21. 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.

§ 22. 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.

§ 23. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (ø110) i projektowanych sieci wodociągowych;
2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - ø40;
4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
5) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

§ 24. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do parametrów sieci;
3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacyjnych:
   a) sieci kanalizacji grawitacyjnej (ø90),
   b) sieci kanalizacji tłocznej (ø50);
4) do czasu budowy sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
5) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) 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;
7) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy położony w sąsiedztwie planu, ani do kolejowych urządzeń odwadniających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia zasilane z GPZ Mszczonów;
2) ustala się budowę sieci energetycznej wzdłuż istniejącej drogi;

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.

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

§ 27. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:

1) w granicach planu brak jest sieci gazu przewodowego;

2) ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci o minimalnej średnicy projektowanych przewodów sieci gazowej (ø20), z zachowaniem obowiązujących norm z zakresu prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;

3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 28. Zasady zaopatrzenia 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 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.

§ 29. Zasady usuwania odpadów: sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem 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

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów o symbolu MN i U/MN w wysokości 0,5%, dla pozostałych terenów 0%.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 32.

Oznaczenie terenu		**1U/MN- 2U/MN**
Powierzchnia		**2,98 ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Usługi nieuciążliwe definiowane zgodnie z w § 5 ust.1 pkt 11.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	a) Przez teren 2U/MN przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV.

2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 12,0m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem ZL oraz od użytku leśnego poza granicami planu.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 50%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 30%, -max. intensywność zabudowy – 1.0 -min. intensywność zabudowy – 0.01,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	12,0m w tym: - dla budynków gospodarczych i garaży – 6,0 m, - maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m.
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^{o}, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 2000 m^2 - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalny front działki	20 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90^{o} ±10^{o}.
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	- 2000 m^2;
5)	**Obsługa komunikacyjna, parkingi**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Z drogi w bezpośrednim sąsiedztwie planu (ul. Krótka), przez tereny oznaczone symbolem 1-2MN, a także z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami: dla usług – 1 miejsce na każde 50m^2 powierzchni użytkowej, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 m-ca postojowe, Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

§ 32.

Oznaczenie terenu		**1MN- 2MN**
Powierzchnia		**1,2ha**
1.	**Przeznaczenie terenu**	
1)	**Przeznaczenie podstawowe**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	**Przeznaczenie dopuszczalne**	Usługi towarzyszące (zgodnie z definicją § 5 ust.1 pkt. 10) w bryle budynku mieszkalnego o powierzchni określonej w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2.	**Zasady zagospodarowania**	
1)	**Ogólne zasady zagospodarowania**	Realizacja zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania linii kolejowej, pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolacyjność akustyczną wewnątrz budynków, która zapewni dotrzymanie wartości dopuszczalnych w zasięgu hałasu określonych w Polskich Normach.
2)	**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- od 5,0m do 8,0m dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi i zgodnie z rysunkiem planu, - od 5,0m do 18,0m dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	-powierzchnia zabudowy działki budowlanej – max. 40%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 40%, -maksymalna intensywność zabudowy – 0,6, -minimalna intensywność zabudowy – 0,01
c)	Wysokość zabudowy	-max. 12,0m, w tym: - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m.
d)	Geometria dachów	-dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^{o}, -w przypadku lokalizacji budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe.
3)	**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**	
a)	Minimalna powierzchnia działki	- 1000 m^2 ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych.
b)	Minimalny front działki	- 20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	$90^0 \pm 20^0$
4)	**Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej**	1000m^2;
5)	**Obsługa komunikacyjna**	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenów z dróg w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu (ul. Krótka) oraz z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu.
b)	parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2-ch miejsc postojowych dla samochodu osobowego na własnej działce. Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami postojowymi w garażach.

§ 33.

Oznaczenie terenu	**1ZL**
Powierzchnia	**0,63ha**
Przeznaczenie terenu	
przeznaczenie podstawowe	**Teren lasu**
Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
Ustala się zakaz zabudowy.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1.
Przepisy końcowe

§ 34. Dla terenów w granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XV/110/11 z dnia 28 listopada 2011r w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Lublinów.

§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

---

[1] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz.572, poz. 1463, poz. 1688

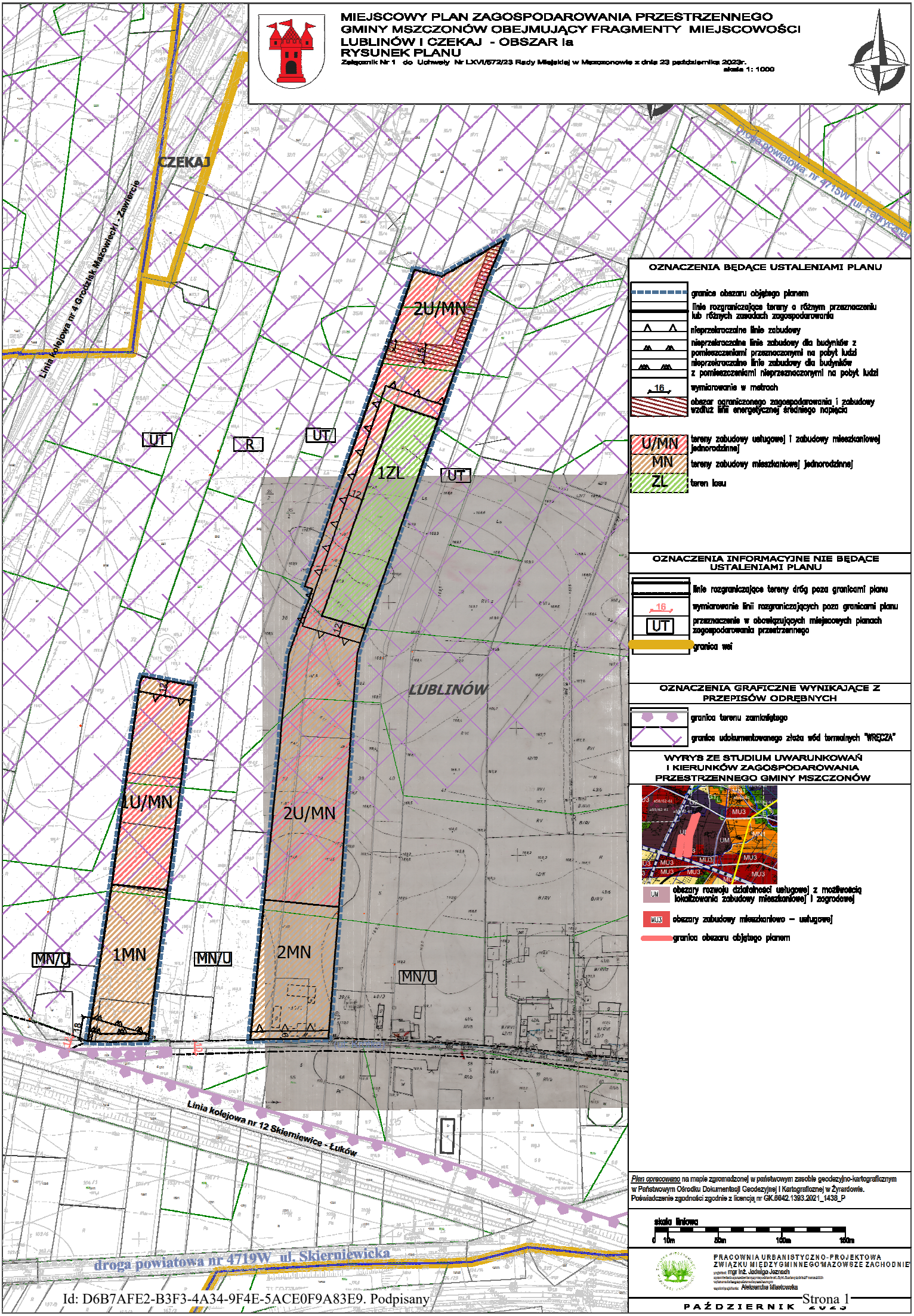
[2] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszona w Dz. U. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI LUBLINÓW I CZEKAJ - OBSZAR Ia

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVI/572/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 23 października 2023r.

skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi
- 16 — wymiarowanie w metrach
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej średniego napięcia

- U/MN — tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL — teren lasu

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- linie rozgraniczające tereny dróg poza granicami planu
- 16 — wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu
- UT — przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego
- granica wsi

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica terenu zamkniętego
- granica udokumentowanego złoża wód termalnych "WRZĘCZA"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW

- UM — obszary rozwoju działalności usługowej z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
- MU3 — obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej
- granica obszaru objętego planem

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.6642.1393.2021_1438_P

skala liniowa

0 10m 50m 100m 150m

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE

projektant: mgr inż. Jadwiga Jaznach

współpracująca: Aleksandra Miastowska

PAŹDZIERNIK 2023

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXVI/572/23
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 23 października 2023 r.

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI LUBLINÓW I CZEKAJ – OBSZAR Ia.

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 LXVI/572/23 z dnia 23 października 2023 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	25.07.2023 (Data nadania w placówce Poczty Polskiej: 21.07.2023 r.)	Ochrona danych osobowych	Niniejszym wnioskuję aby rozszerzyć zakres projektu planu zagospodarowania o działki nr 54 i nr 55 obrębu Lublinów. Proponuję aby obie działki miały przeznaczenie teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN lub tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczenie MN. Uważam iż jest to zasadne skoro sąsiednie działki po drugiej stronie ul. Krótkiej podlegają zmianie planu	dz. nr ew. 54, 55, Lublinów	Działki o nr ew. 54, 55 położone w miejscowości Lublinów znajdują się poza granicą opracowania planu					Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wyznacza granice w jakich sporządza się plan miejscowy. W dniu 18 września 2019r. Rada Miejska w Mszczonowie podjęła Uchwałę nr XII/90/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla fragmentu miejscowości

			zagospodarowania przestrzennego.							Lublinów i Czekaj. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu poddano analizie i stwierdzono, że należy go podzielić na dwa obszary, co umożliwi szybsze procedowanie planów. Uwaga dot. działek nr ew. 54, 55 położonych w miejscowości Lublinów nie podlega rozpatrzeniu, ponieważ działki nr ew. 54, 55 znajdują się poza granicami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Lublinów i Czekaj – Obszar Ia.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXVI/572/23
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 23 października 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.
Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

- budowa drogi (jezdni, poboczy i ewentualnie chodników oraz odwodnienie i oświetlenie drogi)

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.
Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:
Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.
Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Kanalizacja:
Budowa i rozbudowa 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 LXVI/572/23
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 23 października 2023 r.

Dane przestrzenne

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

1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Lublinów i Czekaj – Obszar Ia,** 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