

**Projekt**

z dnia 21 maja 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia ..... 2012 r.

**W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI MARKÓW ŚWINICE**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz Uchwały Nr VII/41/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 23 marca 2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków Świnice stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów” (Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku wraz z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

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

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Marków Świnice, położone w północno- zachodniej części gminy Mszczonów, o łącznej powierzchni ok. 3,67 ha.

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

**§ 3. 1. Plan obejmuje:**

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) 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 miejscowym,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

b) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjętego Uchwałą nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów oraz określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy.

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

##### **2. W planie nie występują:**

- 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Marków Świnice 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 (graficzny) 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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, sposobie użytkowania lub odrębnych zasadach zagospodarowania, oznaczoną na rysunku planu numerem i symbolem literowym;
- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu linią ciągłą, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektów budowlanych (budynków, budowli i obiektów małej architektury);
- 14) **maksymalnej wysokości budynków** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do wysokości głównej kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 15) **froncie działki** – część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** - stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej / terenu;
- 17) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – nieprzekraczalna wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej / terenu określona w %;

- 18) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 19) **zieleni urządzonej** – tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery i zieleńce;
- 20) **parkingu wielopoziomowym** – obiekt budowlany w którym zlokalizowane są miejsca postojowe w kilku poziomach, w tym zlokalizowane poniżej terenu, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 21) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

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

#### **§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu:**

- 1) W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe;
- 2) Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym;
- 3) Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe;
- 4) Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;
- 5) Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 6) Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

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

**§ 7. 1.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **obiekty kongresowe i konferencyjne** - należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) **obiekty widowiskowe** - należy przez to rozumieć obiekty, w których odbywać się będą spektakle lub ekspozycje tj. kina, sale koncertowe, sale widowiskowe, galerie, muzea, sale wystawowe, cyrki, kabarety, planetaria, muszle koncertowe, amfiteatry wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) **hotele** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. hotele wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **biura** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem firm lub organizacji, doradztwem, obsługą finansową;
- 5) **tereny sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć niekryte - terenowe i kryte urządzenia sportowe wraz z zielenią i obiektami towarzyszącymi;
- 6) **rozrywka** - należy przez to rozumieć kluby, sale taneczne, dyskoteki, salony gier, kasyna, kręgielnie, sale bilardowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) **obiekty wystawienniczo – targowe** - należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo - targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

8) **usługi inne** - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, w których prowadzone są usługi nieuciążliwe takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, stolarskie napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, usługi drobnej wytwórczości, a także inne usługi do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

9) **zabudowa mieszkaniowa** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) Usługi grupa I – grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) rozrywka,
- b) biura,
- c) obiekty widowiskowe,
- d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- e) tereny sportu i rekreacji,
- f) hotele,
- g) obiekty wystawienniczo – targowych,
- h) handel i gastronomia,

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

|                  |                                                                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1U/M</b>      | teren usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej, usług innych;                                               |
| <b>1U/L-3U/L</b> | tereny rekreacji, handlu detalicznego, gastronomii, z zielenią urządzoną na terenach istniejących lasów; |
| <b>1KD/Z</b>     | teren komunikacji – teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy zbiorczej;                          |

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:**

- 1) Obszar opracowania stanowią tereny istniejących lasów, które w planie zostały przeznaczone pod tereny o działalności usługowej z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej należące w studium do rozległej strefy UM, poza tym pod tereny usług sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą i usługami innymi (usługi grupy I wraz z zielenią towarzyszącą), komunikacji i pozostawiony w obecnym użytkowaniu tereny o charakterze leśnym;
- 2) Ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji U/L i U/M;
- 3) Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach;
- 4) Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne;
- 5) Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:**

Ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wyznacza rysunek planu.

#### **§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy:**

- 1) Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym;
- 2) Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg;
- 3) Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;

- 4) Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury i parkingów.

#### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:**

- 1) Nie ustala się wymagań w zakresie kolorystyki elewacji i dachów dla terenów U/M i U/L, a także nie ustala się rodzaju materiałów budowlanych, z których mogą być wykonane;
- 2) Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe);
- 3) Nie ustala się maksymalnej wysokości budowli i obiektów małej architektury.

#### **§ 12. 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) Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 3) Ustala się zakaz grodzenia terenu 3U/L ze względu na położenie w obrębie doliny Okrzeszy.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 13. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału oraz 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**

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

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

- 1) infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, której lokalizacja winna być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach U/M dopuszcza się realizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

4. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

§ 15. Ustala się, że realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę gleby, wód powierzchniowych i podziemnych oraz powietrza powinna następować równocześnie lub wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem.

#### **§ 16. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

- 1) Ustala się, że wszelkie prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne wymagają uzgodnienia na warunkach zgodnych z przepisami Prawa Wodnego i każdorazowo zgłoszenia do ewidencji odpowiedniego terytorialnie zarządu melioracji;

- 2) Ustala się obowiązek ochrony rzeki Okrzeszy znajdującej się poza granicą planu przed zasypaniem, uszkodzeniem brzegów i zaśmiecaniem;
- 3) Dopuszcza się budowę nowych naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych.

#### **§ 17. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska.

#### **§ 18. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) Układ zagospodarowania terenu powinien umożliwiać koncentrację przestrzenną terenów biologicznie czynnych w pasma powiązane przestrzennie z lokalnymi korytarzami ekologicznymi;
- 2) Ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;
- 3) Ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni poszczególnych terenów, w szczególności w terenach U/M i U/L zielenią urządzoną o wysokich walorach kompozycyjnych z uwzględnieniem obiektów małej architektury;
- 4) W terenach komunikacji miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 6) Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II;
- 7) Dla terenów, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne ustala się zachowanie najcenniejszego drzewostanu.

#### **§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się:
  - a) U/M jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

#### **§ 20. W zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) Zagospodarowanie poszczególnych terenów winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów (przy czym miejsca lub obiekty należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych do tego miejscach);
- 2) Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska;
- 3) Postępowanie z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

### **Rozdział 5.**

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

**§ 21. 1.** Obiekty budowlane w sąsiedztwie stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy bezpieczeństwa, Polskie Normy i inne przepisy odrębne.

2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy i z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

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

#### **§ 22. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Układ komunikacyjny dla terenu 1U/M należącego do większego kompleksu wyznaczonej w studium strefy UM oraz terenów U/L opiera się o planowaną drogę zbiorczą stanowiącą połączenie od węzła na obwodnicy Żyrardowa (droga krajowa nr 50) w miejscowości Słabomierz do węzła na drodze krajowej nr 8 w miejscowości Adamowice. W/w droga zbiorcza zlokalizowana jest wzdłuż przebiegu CMK;
- 3) Szerokość terenu komunikacji – 1KD/Z w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 36 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów należy wyznaczyć drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum 10.0m;
- 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 12.5 m x 12.5 m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

#### **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 projektowaną drogę zbiorczą łączącą węzeł komunikacyjny na drodze nr 8 w Adamowicach z węzłem komunikacyjnym na drodze krajowej 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 rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenów rekreacji,
  - b) dla zabudowy zakwaterowania zbiorowego i hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
  - c) dla handlu detalicznego – 30 miejsc na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii i rozrywki – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów widowiskowych – 20 miejsc na 100 miejsc użytkowych,
  - f) dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych i parku naukowo – technologicznego - 20 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla usług innych – 1 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,
  - i) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się, że miejsca parkingowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć i gminnej sieci wodociągowej;
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż projektowanych dróg;
- 3) Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów zgodnie z rozporządzeniem j/w.

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

- 1) Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu i rzeki Okrzeszy;
- 2) Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
- 3) Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzać do odbiorników po wstępnym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich.

#### **§ 25. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji 110/15kV oraz z planowanej stacji 110/15kV wrz z liniami zasilającymi 110kV zlokalizowanymi w gminie Mszczonów oraz gminie Radziejowice poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
- 2) Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych dróg;
- 3) Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych bez wskazania ich na rysunku planu.

#### **§ 26. 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 projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) W obszarze planu brak jest sieci gazowej;
- 2) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą sieć gazu przewodowego;
- 3) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 4) Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

#### **§ 28. Ustala się zaopatrzenie w ciepło:**

Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

#### **§ 29. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania. Odpady, które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

#### **§ 30. Ustalenia ogólne :**

- 1) 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;
- 3) Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych;

- 4) Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze planu, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

## Rozdział 8.

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

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

## Rozdział 9.

§ 32. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości uchwaleniem planu:

- dla terenów o symbolach U/M, w wysokości 0,5%,
- dla terenów o symbolach U/L w wysokości 0,5%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0,1%.

## DZIAŁ II.

### Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1.

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

### § 33.

|                   |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oznaczenie terenu |                                                                           | 1U/M                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Powierzchnia      |                                                                           | 0,80ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe<br>Przeznaczenie uzupełniające                   | Teren usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej i usług innych;<br><br>- budynki techniczne, gospodarcze,<br>- obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych,<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów,<br>- zieleń urządzone, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, obiekty małej architektury; |
| 2.                | Zasady zagospodarowania                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                                            | Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2)                | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| a)                | Linie zabudowy nieprzekraczalne                                           | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| b)                | Parametry zabudowy działki                                                | - wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej / terenu – max. 45%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej / terenie – co najmniej 30%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0;                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c)                | Wysokość zabudowy                                                         | - maksymalna wysokość dla budynków mieszkalnych - 25.0m,<br>- maksymalna wysokość dla budynków usługowych - 40.0m;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| d)                | Kształt dachów                                                            | nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| e)                | Ogrodzenia                                                                | nie ustala się wymagań w zakresie ogrodzeń;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3)                | Szczegółowe zasady i warunki scalania                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|    |                                                            |                                                                                                                                                                                       |
|----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | i podziału nieruchomości                                   |                                                                                                                                                                                       |
| a) | Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek           | - 5000m <sup>2</sup><br>- ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych; |
| b) | Minimalne fronty nowo wydzielanych działek                 | - 50,0m;                                                                                                                                                                              |
| c) | Kąt położenia granic działek w położeniu do pasa drogowego | - 90°± 20°;                                                                                                                                                                           |
| 4) | Obsługa komunikacyjna, parkingi                            |                                                                                                                                                                                       |
| a) | Obsługa komunikacyjna terenu                               | Obsługa terenu z projektowanych dróg wewnętrznych niewskazanych na rysunku planu, które stanowiąc będą dojazd do istniejących dróg publicznych;                                       |
| b) | Parkingi                                                   | Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust 3.                                                                                           |

### § 34.

|                          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                                           | <b>1U/L- 3U/L</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                                                           | <b>2,4811 ha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.                       | Przeznaczenie terenu                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1)                       | Przeznaczenie podstawowe<br>Przeznaczenie uzupełniające                   | Tereny rekreacji, handlu detalicznego, gastronomii, z zielenią urządzone na terenach istniejących lasów;<br>- tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,<br>- obiekty małej architektury; |
| 2.                       | Zasady zagospodarowania                                                   | W terenach 2U/L i 3U/L ustala się zakaz zabudowy budynkami;                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1)                       | Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| a)                       | Linie zabudowy nieprzekraczalne                                           | - zgodnie z rysunkiem planu,<br>- w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej;                                                                                                                                                                                      |
| b)                       | Parametry zabudowy działki                                                | - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej / terenu - max. 15%,<br>- powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej / terenie – co najmniej 75%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,<br>- minimalna intensywność zabudowy – 0;                    |
| c)                       | Wysokość zabudowy                                                         | - maksymalna wysokość budynków - 10.0m;                                                                                                                                                                                                                                                       |
| d)                       | Kształt dachów                                                            | - nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych;                                                                                                                                                                                            |
| e)                       | Ogrodzenia                                                                | - zgodnie z § 12;                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2)                       | Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości            |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| a)                       | minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek                          | - 5000m <sup>2</sup> ,<br>ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych;                                                                                                         |
| b)                       | minimalne fronty nowo wydzielanych działek                                | - 50 m;                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| c)                       | kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego                 | - ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego: 90° ± 20°;                                                                                                                                                                                          |
| 3)                       | Obsługa komunikacyjna, parkingi                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| a)                       | Obsługa komunikacyjna terenu                                              | Obsługa terenu z projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowiąc będą dojazd do dróg publicznych;                                                                                                         |
| b)                       | Parkingi                                                                  | Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 22 ust. 3.                                                                                                                                                                                                  |

### § 35.

| Oznaczenie terenu |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1KD/Z                                                                                  |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | Przeznaczenie terenu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |
| 1)                | Przeznaczenie podstawowe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy zbiorczej;        |
| 2.                | Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                        |
| 1)                | Szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | dla terenu drogi oznaczonej symbolem 1KD/Z szerokość 50,0m, zgodnie z rysunkiem planu; |
| 2)                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- teren obejmuje realizację wszystkich elementów drogi tj. jezdni, chodnik, odwodnienie, ewentualnie ścieżka rowerowa i urządzenia z nią związane,</li> <li>- dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,</li> <li>- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określonych na rysunku planu.</li> </ul> |                                                                                        |

### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1. Przepisy końcowe**

**§ 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 w Mszczonowie

**Łukasz Koperski**



**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Mszczonowie**  
**z dnia ..... 2012r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków Świnice.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków Świnice:

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.**

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia ..... 2012r.**

**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 (Dz. U. Nr 80, poz. 717) 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 / poszerzenie dróg/**

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

### **Uzasadnienie**

Uchwałą Nr VII/41/11 z dnia 23 marca 2011r. Rada Miejska w Mszczonowie przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów dla fragmentu miejscowości Marków Świnice. Przeprowadzono procedurę opracowywania planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003r.). Został zgromadzony komplet dokumentów, który pozwala na podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Marków Świnice.