

**Projekt**

z dnia 10 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki o nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.<sup>[1]</sup>), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.<sup>[2]</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz Uchwały Nr LXIV/549/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka 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 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Wygnanka położony przy skrzyżowaniach: ul. Zarzeczej i ul. Krótkiej o łącznej powierzchni – ok. 10,55ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają działki nr ew. 137/1 i 137/2 w miejscowości Wygnanka.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest 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 uchwałą;
- 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 4.

2. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicą planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych),
  - d) wymiarowanie w metrach,
- 2) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym;

- 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 4) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych: -obszar Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 5) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący działki nr ew.137/1 i 137/2 w miejscowości Wygnanka;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej 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 planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i niezdefiniowanych 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 literowym i numerem.

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

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

<b>MN-ML-U</b>	<b>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług</b>
<b>L</b>	<b>teren lasu</b>
<b>KDL</b>	<b>teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej;</b>
<b>KDD</b>	<b>teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej.</b>

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

#### **§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.**

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach MN-ML-U, L, KDL, KDD wyznacza rysunek planu.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.**

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych) od strony dróg, zbiorników wodnych zlokalizowanych poza granicami planu oraz terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: schodów, balkonów, tarasów, słupów, wykuszy, okapów na maksymalną odległość 1,50m.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.

2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.

3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 11.** 1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakaz, o którym mowa w ust.2 nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

4. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

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

1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;

2) ustala się, że prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomu terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;
- 2) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy jest wyznaczona i ustalona w Dziale II.

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

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN-ML-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 16. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkalno- usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

3. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

## **Rozdział 5.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.**

§ 17. 1. Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu; wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz innymi przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

2. W obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

## **Rozdział 6.**

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

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

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla terenu oznaczonego symbolem MN-ML-U w Dziale II.

### **Rozdział 7.**

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

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem L ustala się zakaz zabudowy.

### **Rozdział 8.**

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

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

- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg tj. ul. Zarzecznej (droga powiatowa nr 4725W relacji Mszczonów-Piekary-Wygnanka-Cychry, klasy lokalnej, dla której plan wyznacza poszerzenie oznaczone symbolem KDL) oraz ul. Krótka (droga klasy dojazdowej, dla której plan wyznacza poszerzenie oznaczone symbolem KDD) zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 8,0m;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia wyznaczonej drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m.

**2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszaru planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym (stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław i drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew) przez drogę powiatową nr 4725W przylegającą do terenu planu tj. ul. Zarzeczna.

##### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobów realizacji miejsc do parkowania:**

- 1) miejsca postojowe, należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania zarówno w granicy jak i w bezpośrednim sąsiedztwie planu z dopuszczeniem ich lokalizacji w pasie drogowym drogi, której poszerzenie oznaczone jest w granicy planu symbolem KDD (ul. Krótka);
- 2) ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.
  - a) ustala się:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: ·2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
    - dla budynków letniskowych i budynków rekreacji indywidualnej: ·1 miejsce parkingowe.
    - dla zamieszkania zbiorowego typu: hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy – 2 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
    - dla handlu – 1 miejsce na 50m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla gastronomii, sportu, rekreacji i rozrywki – min. 10 miejsc postojowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych – min. 10 miejsc na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla usług innych – min. 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - b) ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie: ·1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15, ·2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40, ·3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 21. Ustalenia ogólne:**

- 1) 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;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  (w ul. Zarzecznej i ul. Głównej) lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy odprowadzanie ścieków do: szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

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

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 25. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:** Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowane sieci telekomunikacyjne;

**§ 26. Zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej.
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 3) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 4) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej -  $\varnothing 20\text{mm}$ ;
- 5) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi

**§ 28. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

**Rozdział 10.**

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

**§ 29.** Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**Rozdział 11.**

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN-ML-U w wysokości 20%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe.**

**Rozdział 1.**

**Klasy przeznaczenia terenów.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 31.**

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>	<b>MN-ML -U</b>
<b>Powierzchnia</b>	10,22ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>

1)	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług.</b>
	<b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UL – teren usług rzemieślniczych, UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UN- teren usług nauki, UE -teren usług edukacji, UR - teren usług kultu religijnego, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
2.	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b)w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki, zbiorniki retencyjne oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	-od 20,0m do 36,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu KDL uwzględniając odległość 50m od zbiorników wodnych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -12,0m od terenu oznaczonego symbolem L oraz od użytku leśnego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 6,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu KDD zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 15%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 70%, -maksymalna intensywność zabudowy- 1.5, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1.2, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, w tym: ·dla budynków sportu i rekreacji- do 12,0m, ·dla pozostałych budynków– do 8,0m.
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
3)	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 900,0 m <sup>2</sup> -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- minimum 900,0 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z dróg oznaczonych symbolem KDD (ul. Krótka) i KDL



		(ul. Zarzeczna),
b)	parkingi	-zgodnie z §20 ust 3.

### § . 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>L</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,09ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren lasu</b>
<b>2.</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
1)	Ustala się zakaz zabudowy;	
2)	Ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.	

### § 33.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>KDL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi lokalnej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	W granicach planu szerokość zmienna od 4,5m do 14,5m pod poszerzenie ul. Zarzecznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 15,0m.

### § 34.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>KDD</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi dojazdowej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	W granicach planu szerokość zmienna od 2,0m do 6,5m pod poszerzenie ul. Krótkiej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 12,0m. Droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 20,0mx20,0m (w granicach planu od 6,5m do 20,0m) zgodnie z rysunkiem planu.

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy końcowe.**

§ 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.

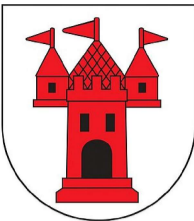
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Łukasz Koperski**

---

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

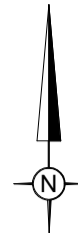
<sup>[2]</sup> zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW obejmujący działki o nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wagnanka.

RYSUNEK PLANU  
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia .....

skala 1:1000



### LEGENDA

**OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO**

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)
- wymiarowanie w metrach

**KLASA PRZEZNACZENIA TERENÓW OKREŚLONA SYMBOLEM LITEROWYM:**

- MN-ML-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług
- L** teren lasu
- KDL** teren komunikacji drogowej publicznej-teren drogi lokalnej
- KDD** teren komunikacji drogowej publicznej-teren drogi dojazdowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:**

- obszar Bolimowsko-Radziejewickiego z doliną środkowej Rąki Obszaru Chronionego Krajobrazu

**OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO**

- linie rozgraniczające dróg (poza granicami planu)
- wymiarowanie w metrach (poza granicami planu)

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW**

Kierunki rozwoju struktury przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów:

- obszary korzyści ekologicznych i użytku zielonych
- obszary rekreacji, turystyki i sportu z doposażeniem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej ekologicznej
- obszary rolnicze położone w kompleksach żywnościowych
- obszary rolnicze z wielofunkcyjnością
- obszary lasów
- obszary wód powierzchniowych orodajowych

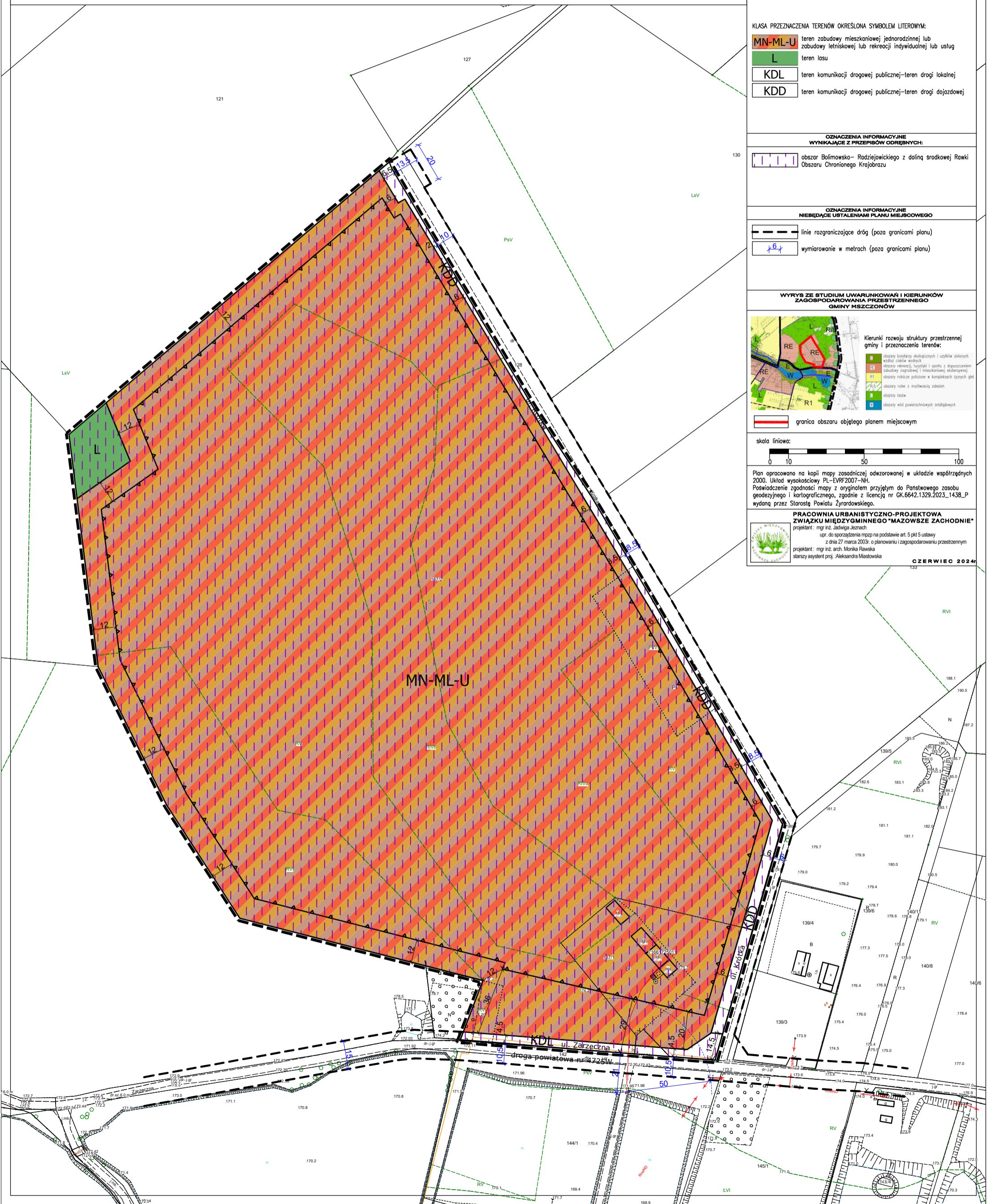
granicę obszaru objętego planem miejscowym

skala liniowa:  
0 10 50 100

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000. Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH.  
Pozwolenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr CK.6642.1329.2023\_1438\_P wydaną przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"**  
projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach  
opr. do sporządzenia mapy na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
projektant: mgr inż. arch. Monika Rawecka  
starszy asystent proj. Aleksandra Miaszowska

**CZERWIEC 2024r.**



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr .....24  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 W OKRESIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 137/1 I 137/2 POŁOŻONE W MIEJSCOWOŚCI WYGNANKA**

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 ...../24 z dnia 26 czerwca 2024 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	

Brak uwag.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Mszczonowie  
Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....24  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 26 czerwca 2024 r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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.

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru planu z dróg przylegających do jego granic – ul. Zarzecznej i Krótkiej, dla których wskazano poszerzenie o symbolu 1KDL i 1KDD.

Ul. Zarzeczna jest drogą powiatową, wobec powyższego wykup gruntów pod poszerzenie oraz budowa i urządzenie drogi nie będzie obciążała budżetu gminy.

W celu wydzielenia dróg publicznych obsługiwanych przez gminę, należy wydzielić 2 działki przeznaczone pod drogę o symbolu 1KDD, która w następnej kolejności podlegać będzie urządzeniu i budowie.

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 ...../24  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 26 czerwca 2024 r.**

**Dane przestrzenne**

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

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka** uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mszczonów;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

## Uzasadnienie

### UZASADNIENIE

#### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka**

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

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

Ustawa określa:

1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej;

2) zakres i zasoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

Uchwała Nr LXIV/549/23 z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego działki nr ew.: 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka obecnie jest realizowana (toczy się procedura formalno – prawna).

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

1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”;

2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan obejmuje działki nr ew. 137/1 i 137/2 położone w miejscowości Wygnanka przy drodze powiatowej 4725W (ul. Zarzeczna), o łącznej powierzchni ok. 10,55ha. Teren objęty planem położony jest w bliskim sąsiedztwie południowo- wschodniej granicy gminy Mszczonów z gminą Pniewy, oraz na północ od rzeki Jeziorki i drogi powiatowej nr 4725W - ul. Zarzeczna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany w celu zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na tereny zabudowy.

Za podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu znaczący wpływ miało zainteresowanie właścicieli nieruchomości zmianą przeznaczenia gruntów, gotowych do podjęcia działań budowlanych i chęć wykorzystania tego terenu pod teren rekreacji, turystyki w tym hotel oraz usługi sportu z zabudową mieszkaniową.

Takie przeznaczenie terenu pozwoli w pełni wykorzystać potencjał przyrodniczy i rekreacyjny terenu oraz jest odpowiedzią na wzrastające zapotrzebowanie na tego typu zagospodarowanie i usługi w gminie Mszczonów.

Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o drogę powiatową nr 4725W - ul. Zarzeczna, relacji Mszczonów – Piekary – Wygnanka, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu, która w kierunku północno- wschodnim stanowi połączenie z miastem Mszczonów, a w kierunku zachodnim łączy się z układem komunikacyjnym gminy Pniewy.



Teren opracowania od północy, wschodu i zachodu otoczony jest terenem leśnym i dalej terenami rolnymi, na wschód od ul. Krótkiej znajduje się siedlisko. Tereny położone dalej to grunty rolne oraz odłogowane grunty rolne z zadrzewieniami śródpolnymi oraz nieliczna zabudowa zagrodowa. Teren opracowania stanowi niemal w całości sad owocowy. Niewielki fragment leśny znajduje się w północno - zachodnim narożniku działki nr ew. 137/2. W terenie opracowania z wjazdem od strony ul. Zarzecznej występuje siedlisko w zabudowanie zagrodowej. Teren od strony ul. Zarzecznej i ul. Krótkiej ogrodzony jest ogrodzeniem z siatki. Na południe od ul. Zarzecznej przepływa rzeka Jeziorka wzdłuż, której znajdują się stawy. Dolinie rzeki towarzyszą zadrzewienia, w tym głównie olszy czarnej (*Alnus Glutinosa*) oraz zakrzewienia.

W granicach Planu brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej i sieci gazowej, które znajdują się jednak w drogach i terenach zlokalizowanych w dalszym sąsiedztwie Planu.

Teren nie jest pokryty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projekt Planu zakłada wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług, komunikacji drogowej, a także pozostawienie terenu lasu.

Projekt planu zakłada zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  (w ul. Zarzecznej i ul. Głównej) lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40\text{mm}$ . Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Projekt planu ustala zasadę odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu jej budowy odprowadzanie ścieków do: szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych lub lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

Dla terenu oznaczonego symbolem L ustala się zakaz zabudowy.

Obszar objęty planem położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz przepisami odrębnymi z zakresu Prawa ochrony przyrody.

W związku z powyższym ustalono zakaz budowy budynków od linii naturalnych zbiorników wodnych w odległości 50,0m. Ponadto obowiązują ustalenia dotyczące wprowadzenia zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN-ML-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

W Prognozie dokonano identyfikacji stanu środowiska, a także określono oraz oceniono przewidywane znaczące ich oddziaływania na środowisko.

Głównymi problemami natury środowiskowej mogą być:

- nieoczyszczone wody opadowe spływające do gruntu z terenów utwardzonych, które mogą być potencjalnie zanieczyszczone,

- niska emisja pochodząca ze spalania paliw stałych w domowych piecach,
- hałas powodowany transportem drogowym (droga powiatowa).

Zaniechanie opracowania niniejszego planu miejscowego istotnie ograniczy możliwości inwestycyjne działek i rozwojowe, a zatem wpłynie niekorzystnie na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych mieszkańców i inwestorów gminy Mszczonów.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodnie z potrzebami właścicieli, a zarazem inwestorów, zgodnie z polityką gminy zawartą w opracowaniach nadrzędnych. Analizowany obszar nabierze charakteru terenów zurbanizowanych. Zapisy dotyczące ochrony środowiska powinny ograniczyć możliwości występowania negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Regulacje dotyczące infrastruktury technicznej na obszarze opracowania sprzyjają zachowaniu wymogów ochrony środowiska.

Projekt Planu zawiera zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Zakaz, ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

Projekt planu ustala zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.

Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe.

Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, w tym klimatu akustycznego, przyrody i krajobrazu. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują negatywne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych oraz działań kompensacyjnych.

W związku z założeniami Prognozy, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji Planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.

Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisk.

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

Zgodnie z ustawą przeprowadza się procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucję i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Obwieszczenie o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ukazało się na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na słupach informacyjnych, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na słupach informacyjnych, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną, podczas wyłożenia od 27.03.2024 do 26.04.2024 – dyskusja publiczna w dniu 18.04.2024r.;

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

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

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

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

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług oznaczone w projekcie planu symbolem MN-ML-U, wzięto pod uwagę to, że obszar planu jest dobrze skomunikowany. Wobec czego struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

Obszar objęty planem znajduje się niemalże na granicy dwóch gmin Mszczonów i Pniewy. Jednak ze względu na sposób organizacji komunikacji autobusowej oraz mogący tam powstać sposób zagospodarowania, nie należy oczekiwać, że transport zbiorowy będzie podstawowym środkiem transportu dla osób korzystających z tego miejsca.

Wprowadzenie nowej zabudowy na obszarze planu wymagać będzie budowy nowej sieci lub rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie zabudowy będzie wymagało realizacji przyłączy z sieci znajdujących się w sąsiedztwie.

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

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

W granicach obszaru objętego projektem planu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie oznaczonej symbolem RE, w granicach której funkcją wiodącą są obszary rekreacji turystyki i sportu z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej ekstensywnej. Obszary rekreacji, turystyki położone głównie w obszarze chronionego krajobrazu, planowane do zagospodarowania w szczególności w zakresie rekreacji, turystyki i usług sportu wraz z zabudową zamieszkania zbiorowego oraz zabudową zagrodową i mieszkaniową ekstensywną. Ponadto niewielki fragment w części północno – zachodniej zajmuje strefa oznaczona symbolem L - obszary lasów wskazane do zagospodarowania i użytkowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjęta uchwałą Nr LXXI/646/24 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, uznano dokument za aktualny i uznano, że może on stanowić podstawę do tworzenia MPZP lub ich zmiany.

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

W projekcie planu wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (ustalono wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

### **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U 2023 poz. 1688), prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wpływy do budżetu gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat adiacenckich. Ponadto realizacja ustaleń projektu planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.

Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych zamieszkałych na obszarze gminy i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze gminy Mszczonów, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.

Wyszczególnione powyżej dodatkowe źródła dochodów są ściśle związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu. Ustalenia planu są podstawą do tworzenia sprzyjających warunków do osadnictwa oraz do prowadzenia działalności gospodarczej. Planowane przeznaczenie nowych terenów na cele inwestycyjne i mieszkaniowe są czynnikami stymulującymi napływ inwestorów. Podobnie napływ nowych mieszkańców czy przedsiębiorców skutkować może wzrostem wpływów z opłacanego przez nich podatku dochodowego.