

Projekt

z dnia 2 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka - Obszar nr I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn zm.^[1]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn zm.^[2]) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz i Uchwały Nr V/39/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 lutego 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka oraz Uchwały Nr LXXII/657/24 z dnia 24 kwietnia 2024r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/39/19 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka, 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 fragment miejscowości Wręcza i Olszówka - Obszar nr I, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Wręcza i Olszówka - Obszar nr I, znajdujący się w gminie Mszczonów położony wzdłuż drogi gminnej (ul. Żukowskiej), o łącznej powierzchni około 1,18ha.

2. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek nr.: 269/2, 268/2, 270, 273 położonych w miejscowości Wręcza.

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

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą 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, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) oznaczenia będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wymiarowanie w metrach,
 - e) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) oznaczenia graficzne mające charakter informacji,
 - 3) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych,
 - 4) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na ich brak w obszarze planu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Wręcza i Olszówka- Obszar nr I, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 podstawowym** – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, warunki dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu, a także przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu;
- 9) **usługi nieuciążliwe**- należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji;

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

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

- 2) Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
- 3) Tereny mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu

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

U	teren usług- ochotnicza straż pożarna,
UO/US	teren usług oświaty oraz teren sportu i rekreacji,
KDL	teren komunikacji - teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej,
KDD	teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej,

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

- 1) obszar planu obejmuje działki nr ew. 269/2, 268/2, 270, 273 w miejscowości Wręcza położone przy drodze powiatowej nr 4715W (ul. Szkolna) relacji Olszówka- Mszczonów oraz drodze gminnej- ulicy Żukowskiej, w północno- wschodniej części gminy Mszczonów.
- 2) przyjmuje się następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
 - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem jest teren o funkcji usługowej- ochotnicza straż pożarna (1U) oraz teren o funkcji usług oświaty oraz sportu i rekreacji (1UO/US),
 - b) głównym ciągiem komunikacji jest droga powiatowa nr 4715W (ul. Szkolna) relacji Olszówka- Mszczonów oznaczona w planie symbolem 1KDL oraz droga gminna (ul. Żukowska) oznaczona w planie symbolem 1KDD, która w kierunku północno- wschodnim łączy się z powiatowa nr 4715W (ul. Szkolna) relacji Olszówka- Mszczonów, która w kierunku południowo- wschodnim łączy się z nowopowstałą drogą gminną (ul. Nowy Świat), i po przez węzeł komunikacyjny w miejscowości Słabomierz z obwodnicą Żyrardowa drogą krajową nr 50;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy:

- 1) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg elementów budynku takich jak.: pilastrów i wykuszy– max na głębokość 1.50 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej;
- 2) w przypadku rozbudowy budynków istniejących dopuszcza się dostosowanie kąta nachylenia połaci dachu do istniejącego spadku połaci dachowych;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki lub w zbliżeniu do granicy na odległość 1,5m. od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu ustaleń planu i obowiązujących przepisów odrębnych;

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

§ 11. 1. 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.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

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

§ 13. W zakresie ochrony powietrza:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 14. W zakresie ochrony akustycznej:

- 1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren IUO/US zalicza się do terenów przeznaczonych pod „budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 15. **Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:** wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej intensywności zabudowy są wyznaczone i określone w Dziale II.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu.

§ 16. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania.

2. Zabudowa winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki.

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

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

3. W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg i warunkami powiązań z układem zewnętrznym:

- 1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg publicznych przylegających do granic opracowania, których poszerzenie zostało wyznaczone w granicy planu;
- 2) głównym ciągiem komunikacji jest droga gminna (ul. Żukowska) oznaczona w planie symbolem 1KDD, która w kierunku północno- wschodnim łączy się z drogą powiatową nr 4715W (ul. Szkolna) relacji Olszówka- Mszczonów, która w kierunku południowo- wschodnim łączy się z nowopowstałą drogą gminną (ul. Nowy Świat), i po przez węzeł komunikacyjny w miejscowości Słabomierz z obwodnicą Żyrardowa drogą krajową nr 50. Ulica Żukowska w kierunku południowo- zachodnim łączy miejscowość Wręcza z miejscowością Wólka Wręcka.
- 3) obszar objęty planem poprzez drogę powiatową nr 4715W (ul. Szkolna), relacji Olszówka- Mszczonów, w kierunku południowo- wschodnim po przez nowopowstałą drogą gminną (ul. Nowy Świat), stanowi połączenie z węzłem komunikacyjnym w miejscowości Słabomierz na obwodnicy Żyrardowa (droga krajowa nr 50), i dalej z miastem Mszczonów i miastem Żyrardów,
- 4) wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez ulicę Żukowską- w granicy planu poszerzenie oznaczone symbolem 1KDD- teren drogi publicznej, klasy dojazdowej oraz ulicę Szkolną- w granicy planu poszerzenie oznaczone symbolem 1KDL- teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej;
- 5) szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w §32 i §33 niniejszej uchwały;
- 6) ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:10,0 m;
- 7) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20m x 20m;

2. Ustalenia dotyczące minimalnej liczby i sposobów realizacji miejsc do parkowania:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych w terenach U, UO/US co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami;
 - a) dla obiektów handlowych minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla gastronomii i rozrywki – min. 1 miejsce postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla pozostałych usług minimum 1 miejsca parkingowe na 100m² lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
 - e) dla terenu usług oświaty minimum 10 miejsc na obiekt,
 - f) na lokal mieszkalny, 2 miejsca parkingowe;

- 2) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 i 2 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.
- 4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejących (Ø110) lub projektowanej sieci wodociągowej o min. średnicy ø40mm;
- 2) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 3) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych źródeł;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 21. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej a do czasu jej budowy do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych;
- 2) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacyjnych:
 - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej (ø90),
 - b) sieci kanalizacji tłocznej (ø50);
- 3) dopuszcza się lokalizację lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) ustala się budowę sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 2) ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) w granicach planu brak jest sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w oparciu o projektowane sieci gazowe o minimalnej średnicy nowobudowanych sieci- Ø 20mm;
- 3) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w szczególności z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) w celu zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Zasady usuwania odpadów: sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem, ustala się:

- 1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg poza obszarem planu;
- 2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenie 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;

Rozdział 9.

§ 28. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem, mogą być użytkowane w sposób dorywczy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

Rozdział 10.

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

1. ustala się dla terenów o symbolach U, UO/US opłatę w wysokości 20%,
2. ustala się dla pozostałych terenów opłatę w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania.

§ 30.

Oznaczenie terenu		1U
Powierzchnia		0,3101 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług- ochotnicza straż pożarna Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust. 1 pkt 9 niniejszej uchwały.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, administracyjne, techniczne, socjalne i obiekty ochrony przeciwpożarowej, oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) dopuszcza się usługi min. takie jak.: gastronomii, handlu oraz sale konferencyjne, bankietowe.

2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDD,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 1,6, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe.
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	1200m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1200m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej w planie symbolami: 1KDD,
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §19 ust. 2.

§ 31.

Oznaczenie terenu		1UO/US
Powierzchnia		0,8202 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren usług oświaty oraz teren sportu i rekreacji, - istniejąca szkoła podstawowa
	Przeznaczenie uzupełniające	a) budynki gospodarcze, garażowe, oraz inne budynki związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	Dopuszcza się lokale mieszkalne oraz usługi związane z podstawowym przeznaczeniem terenu tak jak: kino, dom kultury, handel, gastronomia o powierzchni całkowitej nie więcej niż 20% powierzchni budynku oświaty.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	Nieprzekraczalne linie zabudowy	- 6,0m od linii rozgraniczających drogi 1KDL,
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%, - udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 40%, - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0, - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 1,6,

		- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	15,0m, w tym: - dla budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m,
d)	Geometria dachów	- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
2)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalna powierzchnia działki	2500m ²
b)	Minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	2500m ²
4)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem: 1KDL.
b)	Parkingi	- Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §19 ust. 2.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej, klasy lokalnej.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścież linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu.
2)	szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających	1KDL (droga powiatowa nr 4715W, ul. Szkolna) - szerokość drogi w granicy planu, w liniach rozgraniczających zmienna od 2,5m do 3,0m (łącznie planowana szerokość drogi 15,0m), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33.

Oznaczenie terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej.
	Przeznaczenie uzupełniające	a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
2.	Zasady zagospodarowania	

1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścięć linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu.
2)	szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KDD (ul. Żukowska) - szerokość drogi w granicy planu, w liniach rozgraniczających wynosi 3,0m (łącznie planowana szerokość drogi 12,0m), z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 34. Dla terenu objętego niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice zatwierdzony Uchwałą Rady Gminy Radziejowice Nr XV/83/2004 z dnia 11 lutego 2004 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 95 poz. 2334).

§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

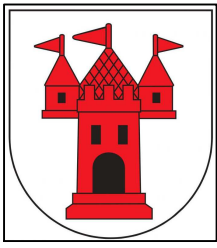
§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

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

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



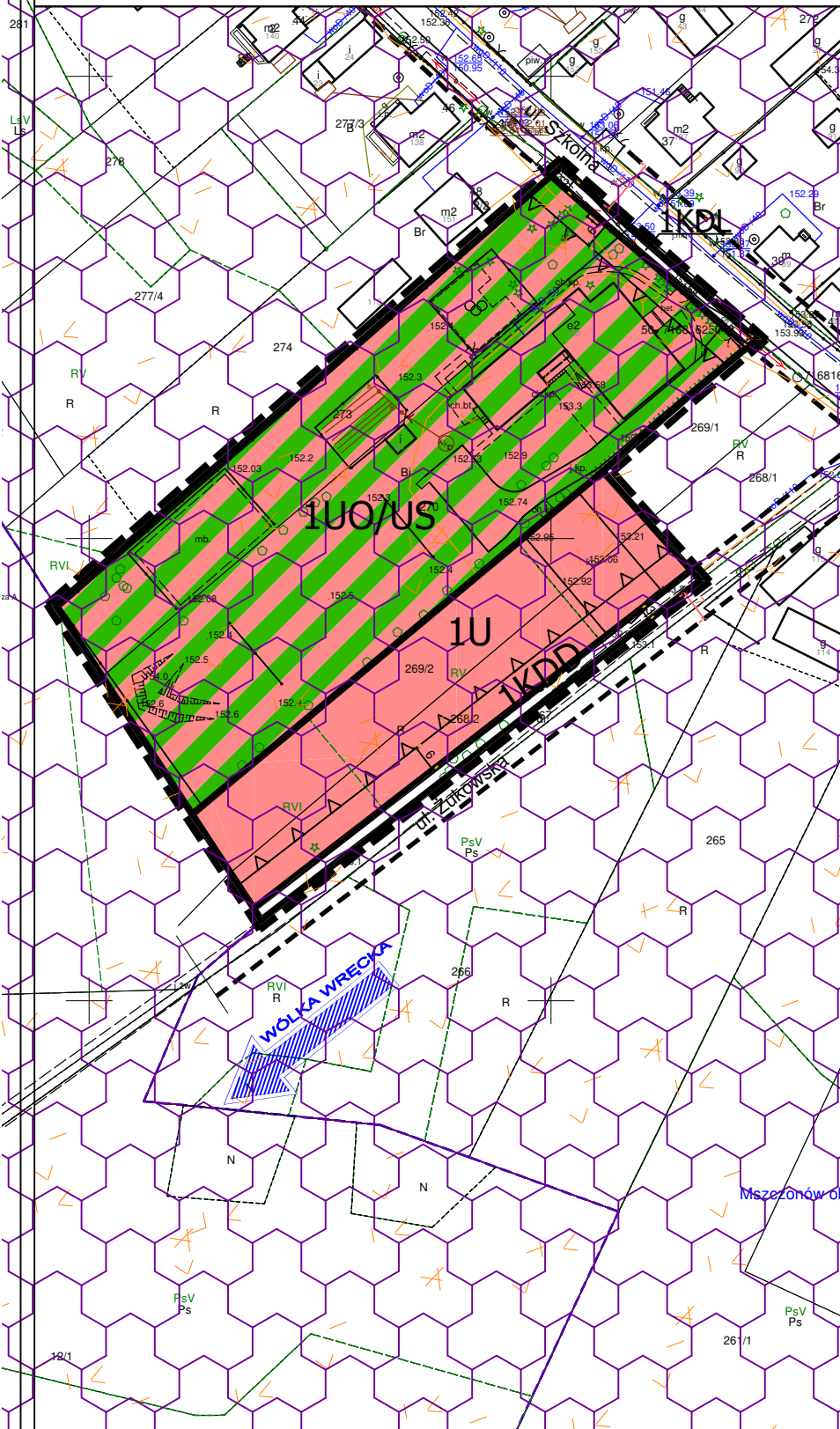
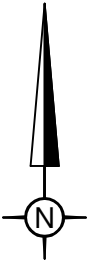
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW

OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA I OLSZÓWKA- Obszar nr I

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia2024r

skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW OKREŚLONE SYMBELEM CYFROWYM I LITEROWYM

- U teren usług – ochotnicza straż pożarna
- UO/US teren usług oświaty oraz teren sportu i rekreacji
- KDL teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej
- KDD teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy dojazdowej

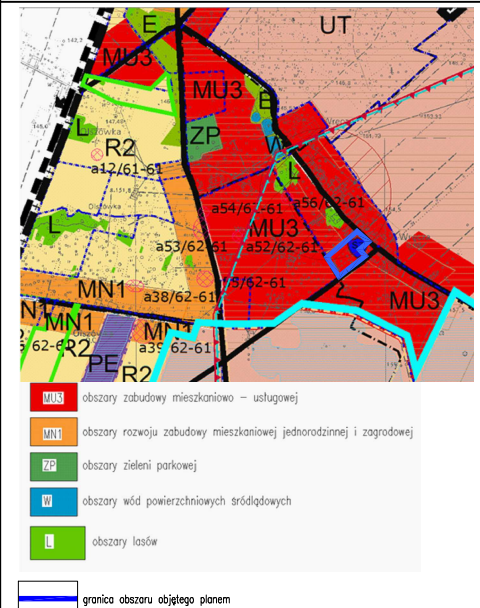
OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACJI

- linie rozgraniczające tereny dróg publicznych poza obszarem planu
- wymiarowanie w metrach poza granicami planu

OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- udokumentowane złoża wód termalnych "Wręcza"
- teren i obszar górniczy wód termalnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

Kierownik:
mgr inż. Jadwiga Jeznach
główny projektant:
mgr inż. Jadwiga Jeznach

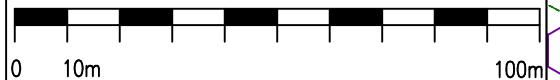
asystent projektanta:

inż. arch. kraj. Dagmara Tysoniewska

upr. do sporządzania mpzp na podst. art. 5 pkt 5 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000 strefa 7. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z licencją PODGIK nr GK.6642.1235.2022. 1438 P.

skala liniowa



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2025 r.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 W OKRESIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO
WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCEGO
FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA I OLSZÓWKA – OBSZAR NR 1.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia 2025 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	

Brak uwag.

Przewodniczący

Rady Miejskiej w Mszczonowie
Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2025 r.**

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

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

Budowa dróg realizowana będzie zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym w zakresie dróg uchwalanym przez Radę Miejską w Mszczonowie.

Środki finansowe na budowę dróg pochodzić będą z budżetu gminy oraz istnieje możliwość współfinansowania ze środków funduszy UE, o które gmina każdorazowo występuje.

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ .

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2025 r.

Dane przestrzenne

§ 1. W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust. 2 pkt 5 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 2024r., poz. 1130) 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 V/39/19 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka zmieniona Uchwałą Nr LXXII/657/24 z dnia 24 kwietnia 2024 r. 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 cztery działki ewidencyjne o nr 269/2, 268/2, 270, 273 łącznej pow. 1,18ha w miejscowości Wręcza przy skrzyżowaniu ul. Szkolnej (drodze powiatowej nr 4715W) i ul. Żukowskiej (drodze gminnej). Działki o nr ew. 268/2, 269/2, 270 i 273 stanowią własność Gminy Mszczonów. W granicach planu znajduje się budynek szkoły podstawowej wraz z oddziałami przedszkolnymi, urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz parking. Obszar planu stanowi fragment zabudowy we wsi Wręcza, gdzie dominują budynki mieszkalne wraz z gospodarczymi i garażowymi w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej skupione wzdłuż ul. Szkolnej. Na tyłach zabudowy widoczne są odlogowane grunty rolne, częściowo porośnięte zadrzewieniami śródpolnymi. W odległości ok. 160m na południe rozciąga się zbiornik wodny będącą pozostałością po odkrywkowej eksploatacji kruszywa, natomiast ok. 750m na wschód znajduje się park wodny Suntago zaprojektowany bezpośrednio przy nim.

Wzdłuż ul. Szkolnej i Żukowskiej przebiega sieć wodociągowa i telefoniczna, natomiast sieć elektroenergetyczna – wzdłuż ul. Szkolnej. Brakuje sieci kanalizacji sanitarnej oraz gazowej.

Plan dzieli analizowany obszar na teren usług – ochotniczej straży pożarnej (U) – działki nr ew. 269/1 i 269/2 (położone bezpośrednio przy ul. Żukowskiej) oraz usługi oświaty oraz sportu i rekreacji (UO/US) – teren szkoły. Wskazuje również poszerzenia przylegających do granic planu dróg – ul. Szkolnej (KDL) oraz Żukowskiej (KDD). Na terenie o symbolu U możliwa jest realizacja usług nieuciążliwych definiowanych jako usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, nie wymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, z wyłączeniem usług magazynowych, drobnej wytwórczości i produkcji. Ponadto plan dopuszcza usługi gastronomii, handlu, sale konferencyjne i bankietowe.

W Planie ustala się zakaz realizacji inwestycji 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.

Zakaz, o którym mowa wyżej, nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej. Plan ustala zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing 110\text{mm}$ lub z projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy 40mm oraz z indywidualnych ujęć; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć.

Odprowadzanie ścieków bytowych do planowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 90mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 50mm. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem na oczyszczalnię ścieków na podstawie umów indywidualnych oraz lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania.

W celu ochrony powietrza w planie ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska. Dopuszcza się instalację odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów, oraz z wyłączeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

W zakresie gospodarki odpadami zagospodarowanie działek musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrażający środowisku.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz krajobrazów priorytetowych. Z analizy uwarunkowań środowiskowych oraz oceny skutków realizacji projektowanego planu na poszczególne elementy środowiska wynika, iż jego ustalenia nie wpłyną w sposób znaczący na środowisko. Podsumowując analizę i ocenę oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń planu, uznaje się, iż w świetle przedstawionych materiałów i obowiązujących uregulowań prawnych nie przewiduje się znaczących negatywnych zmian w środowisku przyrodniczym w odniesieniu do stanu obecnego, w tym na obszary objęte ochroną ustawową. Do przedmiotowego planu wprowadzono szereg zapisów, których realizacja umożliwi ograniczenie w maksymalnym możliwym stopniu prognozowanych niekorzystnych oddziaływań na środowisko. Wprowadzone ustalenia z zakresu ochrony środowiska uznaje się za wystarczające. Przewiduje się, że ich realizacja pozwoli na zminimalizowanie skali negatywnych skutków, związanych z realizacją nowych inwestycji budowlanych oraz zapobiegnie możliwości wystąpienia znaczących zmian w zakresie jakości poszczególnych komponentów środowiska. Zapisy przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza ustaleniami wspomnianego wcześniej Studium, uwzględniają jednocześnie cele ochrony środowiska ustalone na szczeblu międzynarodowym, krajowym i lokalnym.

W planie ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ dróg publicznych przylegających do granic opracowania, których poszerzenie zostało wyznaczone w granicy planu. Głównym ciągiem komunikacji jest droga gminna (ul. Żukowska) oznaczona w planie symbolem 1KDD, która w kierunku północno- wschodnim łączy się z drogą powiatową nr 4715W (ul. Szkolna) relacji Olszówka- Mszczonów, która w kierunku południowo- wschodnim łączy się z nowopowstałą drogą gminną (ul. Nowy Świat), i po przez węzeł komunikacyjny w miejscowości Słabomierz z obwodnicą Żyrardowa drogą krajową nr 50. Ulica Żukowska w kierunku południowo- zachodnim łączy miejscowość Wręcza z miejscowością Wólka Wręcka.

Obszar objęty planem poprzez drogę powiatową nr 4715W (ul. Szkolna), relacji Olszówka- Mszczonów, w kierunku południowo- wschodnim po przez nowopowstałą drogą gminną (ul. Nowy Świat), stanowi połączenie z węzłem komunikacyjnym w miejscowości Słabomierz na obwodnicy Żyrardowa (droga krajowa nr 50), i dalej z miastem Mszczonów i miastem Żyrardów.

Wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez ulicę Żukowską- w granicy planu poszerzenie oznaczone symbolem 1KDD- teren drogi publicznej, klasy dojazdowej oraz ulicę Szkolną- w granicy planu poszerzenie oznaczone symbolem 1KDL- teren drogi publicznej, kategorii powiatowej, klasy lokalnej.

W ustaleniach planu ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:10,0 m. Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma

drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnej szerokości 20m x 20m.

Ustalenia planu dotyczące minimalnej liczby i sposobów realizacji miejsc do parkowania:

1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych w terenach U, UO/US co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami;

a) dla obiektów handlowych minimum 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni sprzedaży,

b) dla gastronomii i rozrywki – min. 1 miejsce postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej,

d) dla pozostałych usług minimum 1 miejsca parkingowe na 100m² lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,

e) dla terenu usług oświaty minimum 10 miejsc na obiekt,

f) na lokal mieszkalny, 2 miejsca parkingowe;

2) na każde 30 miejsc parkingowych przy obiektach usługowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych;

3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 i 2 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami.

4) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych z miejscami postojowymi w garażach.

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 oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysów, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie.

Projekt planu był konsultowany społecznie. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysów, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia od 18.09.2024r. do 10.10.2024r. zorganizowano dyskusję publiczną

w dniu 08.10.2024r. . W terminie do dnia 25.10.2024r. można było składać uwagi i wnioski do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka- Obszar nr I nie wpłynęły uwagi

Poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu z planem można było 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 zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, a także usługi 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.

Wprowadzenie nowej zabudowy na obszarze planu wymagać będzie budowy nowej sieci lub rozbudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

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

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w planie zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z póź.zm.). Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem miejscowym znajduje się w strefie o symbolu MU3 obejmującej obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej tj. o małej i średniej intensywności z dopuszczeniem usług (w tym użyteczności publicznej), drobnej wytwórczości oraz zamieszkania zbiorowego. Ponadto, w strefie planuje się obszary sportu i rekreacji, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Dla strefy MU3 studium ustala: wysokość zabudowy – do 25,0m, max powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki, min powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki. Analizując ustalenia planu miejscowego należy stwierdzić, iż są zgodne z ustaleniami zawartymi w 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 granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2014r., który wskazuje usługi oświaty. Przedmiotowy plan zgodnie z wynikami Oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów jest częściowo nieaktualny.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka – obszar nr I.

W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2014r., który wskazuje usługi oświaty (UO). Nowy plan dzieli analizowany obszar na teren usług – ochotniczej straży pożarnej (U) – działki nr ew. 268/2 i 269/2 (położone bezpośrednio przy ul. Żukowskiej) oraz usługi oświaty oraz sportu i rekreacji (UO/US) – teren szkoły obejmujący działki o nr ew. 270 i 273. Ponadto wyznacza poszerzenia przylegających do granic planu dróg – ul. Szkolnej (KDL) oraz Żukowskiej (KDD), z których odbywać się będzie obsługa komunikacyjna. Ul. Szkolna jest drogą powiatową nr 4715, ul. Żukowska – drogą gminną. Obie drogi są drogami urządzonymi, pokrytymi nawierzchnią bitumiczną. Zmiana planu ma na celu umożliwienie budowy remizy strażackiej na dwóch działkach ewidencyjnych tj. 268/2 i 269/2.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż nie wystąpią dochody z tytułu zmiany planu. Natomiast po stronie kosztów wystąpią wydatki związane z jego opracowaniem oraz koszty wydzielenia poszerzenia przylegającej drogi gminnej oraz założenia nowej księgi wieczystej.