

**UCHWAŁA NR XII/100/25
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 7 lutego 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 1UO/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 dotychczasowy 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

		jednostopowe,
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 ścieg 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 ścieg 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 ścienia 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.

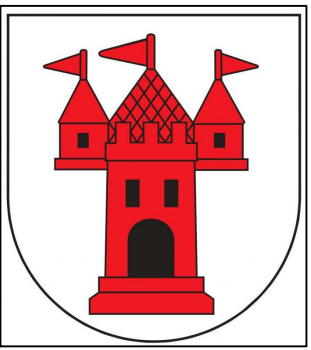
§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

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



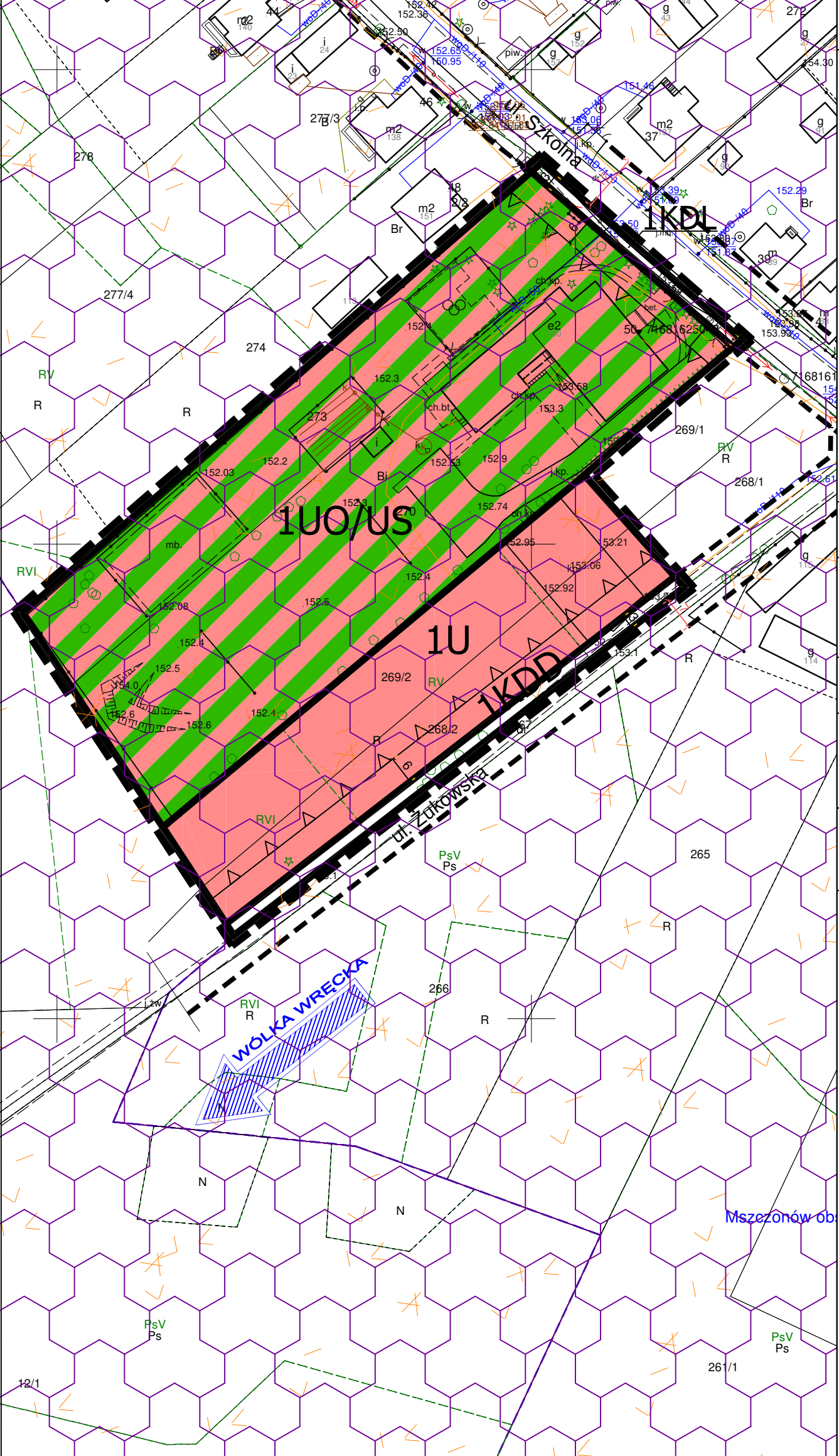
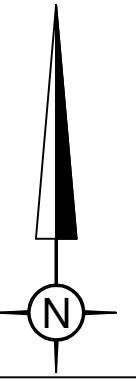
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW

OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA I OLSZÓWKA- Obszar nr I

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr XII/100/25 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 7 lutego 2025r

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 SYMBOLEM CYFROWYM I LITEROWYM

- teren usług- ochotnicza straż pożarana
- teren usług oświaty oraz teren sportu i rekreacji
- teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii powiatowej, klasy lokalnej
- teren komunikacji – teren drogi publicznej klasy dojazdowej

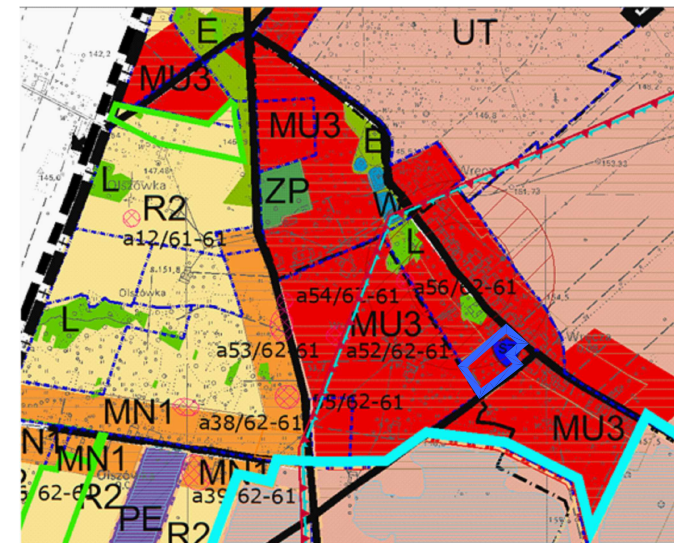
OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACJI

- 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"
- tereny i obszar górniczy wód termalnych

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



- MU3 obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej
- MN1 obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej
- ZP obszary zieleni parkowej
- W obszary wód powierzchniowych śródlądowych
- L obszary lasów
- granica obszaru objętego planem

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 przyjętem do Państwowego zasobu zgodnie z licencją PODGiK nr GK.6642.1235.2022_1438_P.

skala liniowa



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII/100/25
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 7 lutego 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 XII/100/25 z dnia 7 lutego 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 XII/100/25
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 7 lutego 2025 r.**

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

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

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

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

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

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

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

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

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

Wodociągi:

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

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

Kanalizacja:

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

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

III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XII/100/25
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 7 lutego 2025 r.**

Dane przestrzenne

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

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości 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