

Projekt

z dnia 14 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Ciemno-Gnojna

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 pkt. 2 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 LXV/568/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Ciemno-Gnojna 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 fragmenty miejscowości Ciemno-Gnojna zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje dwa fragmenty miejscowości Ciemno-Gnojna położone w północno-wschodniej części gminy Mszczonów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 50, skrzyżowania ul. Słonecznej z ul. Krótką oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2861W (ul. Krakowska) o łącznej powierzchni – ok. 30,63ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają działki nr ew. 63/2, 64/2, 65/2, 66/2, 68/3, 183/2, 184, 189/2, 189/1, 139/2, 140, 141, 142, 143/2, 143/1 w miejscowości Ciemno-Gnojna.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych) dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
 - e) wymiarowanie w metrach,
 - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV,
- 2) klasa przeznaczenia terenów określona numerem i symbolem literowym;
 - 3) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
 - 4) oznaczenia informacyjne wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granica otuliny rezerwatu przyrody „stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”,
 - b) granica 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 fragmenty miejscowości Ciemno-Gnojna;
- 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 (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku, poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynku wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **obszar ograniczonego zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej 15kV** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (po 7,5m od osi linii), w którym zakazuje się budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa;
- 7) **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;
- 8) **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. 1. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

<i>Symbol klasy przeznaczenia terenu</i>	<i>Nazwa klasy przeznaczenia terenu</i>
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
U-KO	Teren usług lub obsługi komunikacji
U	Teren usług
ZN	Teren zieleni naturalnej
L	Tereny lasu
KDD	Tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg dojazdowych
KDG	Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi głównej

2. W ramach przeznaczenia terenów dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację w tym miejsca do parkowania, garaże, budowle ziemne oraz urządzenia budowlane, utwardzenie działki oraz zieleni, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach MN, MW-U, U-KO, ZN, L, KDD, KDG 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 od strony dróg, terenów lasów oznaczonych symbolem L oraz użytków leśnych będących poza granicami obszaru objętego planem, a także od południowej granicy planu, 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 częściowo położony jest w otulinie rezerwatu przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz częściowo położony jest w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenu musi być zgodny odpowiednio z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie rezerwatu przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego 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 na terenach oznaczonych symbolami U, U-KO, MW-U oraz MN, 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 nie zakłócenie 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 zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, a teren oznaczony symbolem MW-U 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 częściowo w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz częściowo w otulinie rezerwatu przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”. Wszelkie działania inwestycyjne i sposób zagospodarowania w/w terenów muszą być zgodny odpowiednio z obowiązującą Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz rozporządzeniem w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”, a także 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 zgodnie z Uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego 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 poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu w Dziale II.

Rozdział 7.

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

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

2. Zabudowę od strony lasu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

Rozdział 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.

a) drogi krajowej nr 50 relacji Grójec – Sochaczew, która zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym,

- b) drogi powiatowej (ul. Krakowska) nr 1527W relacji Piotrkowice - Grzegorzewice- Mszczonów, klasy głównej, dla której plan wyznacza poszerzenie oznaczone symbolem 1KDG,
 - c) drogi gminnej (ul. Słoneczna) nr 470176W klasy dojazdowej, dla której plan wyznacza poszerzenie oznaczone symbolem 2KDD,
 - d) drogi gminnej (ul. Bieleckich E i H) nr 470110W klasy dojazdowej, która zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym,
 - e) drogi dojazdowej (ul. Krótka), dla której plan wyznacza poszerzenie oznaczone symbolem 1KDD;
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 10,0m;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku obustronnego 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: obszar 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 1527W przylegającą do terenu planu tj. ul. Krakowska.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) miejsca postojowe, należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania w granicy planu;
- 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach;
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 45m²,
 - 1,8 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 45m²,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach;
- dla handlu – 2 miejsca na 50m² powierzchni sprzedaży,
- dla gastronomii, sportu, rekreacji i rozrywki – min. 10 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni użytkowej,
- dla biur, obiektów konferencyjnych – min. 10 miejsc na 500 m² powierzchni użytkowej,
- dla usług innych – min. 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- dla terenu obsługi komunikacji min. 10 miejsc dla samochodów osobowych oraz dla samochodów ciężarowych min. 3 miejsca;

- 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 $\varnothing 160\text{mm}$ i $\varnothing 110\text{mm}$ (w ul. Krakowska i ul. Tarczyńska) 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 i MW-U w wysokości 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem U-KO i U w wysokości 30%
- 3) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Klasy przeznaczenia terenów.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1MN
Powierzchnia		12,90ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

	Klasa przeznaczenia wykluczonego	MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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 oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	-20,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDG zgodnie z rysunkiem planu, -od 13,0m do 39,0m od południowej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiąc odległość 50,0m od górnej skarpy Dopływu spod Badowa – Mścisk zlokalizowanego poza granicami planu, -12,0m od terenu oznaczonego symbolem L oraz od użytku leśnego poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
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 – minimum 50%, -maksymalna intensywność zabudowy- 1.5, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1.1, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m.
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000,0 m ² -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 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 1000,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z drogi oznaczonej symbolem 1KDG (ul. Krakowska),
b)	parkingi	-zgodnie z §20 ust 3.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu	1MW-U
Powierzchnia	7,66ha
1.	Przeznaczenie terenu

1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.
2)	Klasa przeznaczenia wykluczanego	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UL - teren usług rzemieślniczych, UT - teren usług turystyki, UR - teren usług kultu religijnego, UB- teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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, c)zagospodarowanie działki w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie, d)przez tereny przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	-10,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD zgodnie z rysunkiem planu, -12,0m od terenu oznaczonego symbolem L oraz użytków leśnych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, - 10,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD oraz 12,0m od użytku leśnego poza granicami planu dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy; -15,0m od wschodniej granicy planu stanowiącej drogę gminną ul. Bieleckich E i H;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 35%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%, -maksymalna intensywność zabudowy- 1.3, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1.1, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy – do 14,0 m, w tym dla budynków gospodarczych – do 6,0m, - maksymalna wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m.
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1200,0 m ² -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 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 1200,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z drogi oznaczonych symbolem 1KDD (ul. Krótka) oraz z drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu (droga gminna nr 470110W – ul Bieleckich E i H),
b)	parkingi	-zgodnie z §20 ust 3.

§ 33.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1-2U-KO
Powierzchnia		6,52ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny usług lub obsługi komunikacji.
	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UE -teren usług edukacji, UR - teren usług kultu religijnego, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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, c)zagospodarowanie działki w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie, d)przez teren 2U-KO przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15kV;
	2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	-10,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 2KDD oraz od południowej i zachodniej granicy obszaru planu i zgodnie z rysunkiem planu, - 10,0m od południowej granicy obszaru planu oraz 12,0m od użytku leśnego do poza granicami planu dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy; -12,0m od terenu oznaczonego symbolem L oraz od użytków leśnych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
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 – minimum 40%, -maksymalna intensywność zabudowy- 2.5, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2.0,

		-minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy – do 20,0 m, w tym maksymalna wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m.
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2500,0 m ² -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 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 2500,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z drogi oznaczonej symbolem 2KDD (droga gminna nr 470176W - ul. Słoneczna) oraz z drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru objętego planem (droga powiatowa nr 1527W – ul. Krakowska),
b)	parkingi	-zgodnie z §20 ust 3.

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1U
Powierzchnia		1,61ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług.
	Klasa przeznaczenia wykluczonego	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UT – teren usług turystyki UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, UN- teren usług nauki, UE -teren usług edukacji, US – teren usług sportu i rekreacji, UK – teren kultury i rozrywki, UR - teren usług kultu religijnego, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	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, c)zagospodarowanie działki w sposób eliminujący oddziaływanie na tereny sąsiednie;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	

a)	nieprzekraczalne linie zabudowy (dla kondygnacji nadziemnych i podziemnych)	- 10,0m od południowej i zachodniej granicy obszaru planu i zgodnie z rysunkiem planu, - 12,0m od terenu oznaczonego symbolem L oraz od użytków leśnych poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu;
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 – minimum 40%, -maksymalna intensywność zabudowy- 1.6, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1.2, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0.01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	- maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m,
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
3)	Zasady scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 2000,0 m ² -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°± 20°
4)	Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	- minimum 2000,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z dróg zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu,
b)	parkingi	-zgodnie z §20 ust 3.

§ 35.

Oznaczenie terenu	1ZN
Powierzchnia	0,57ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Teren zieleni naturalnej
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Ustala się zakaz zabudowy.

§ 36.

Oznaczenie terenu	1-3L
Powierzchnia	0,81ha
1. Przeznaczenie terenu	
1) przeznaczenie podstawowe	Tereny lasu
2. Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Ustala się zakaz zabudowy. Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach.

§ 37.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu	1KDG
1. Przeznaczenie terenu	
Klasa przeznaczenia terenu	Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi

		główniej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	W granicach planu szerokość 3,5m (pod poszerzenie drogi powiatowej nr 1527W ul. Krakowska) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 25,0m.

§ 38.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1-2KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny dróg dojazdowych.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDD - w granicach planu szerokość zmienna od 1,0m do 3m (pod poszerzenie ul. Krótkiej) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 10,0m. 2KDD - w granicach planu szerokość zmienna od 2,0m do 4m (pod poszerzenie ul. Słonecznej) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Całkowita szerokość drogi 12,0m.

DZIAŁ III.

Przepisy końcowe.

§ 39. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Suski

^[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, poz. 527

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
FRAGMENTY MIEJSCOWOŚCI CIEMNO-GNOJNA.**

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

Waldemar Suski

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

**ROZSTRZYGNIECIE 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

Waldemar Suski

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 z późn zm.), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

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

Waldemar Suski

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 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn zm.) oraz w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 z późn zm.) oraz w 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).

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 sposób 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Ciemno-Gnojna został opracowany na podstawie:

· art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z późn zm.),

· art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.) 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),

· Uchwały Nr LXV/568/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragmenty miejscowości Ciemno-Gnojna.

Obszar planu położony jest w północno – zachodniej części gminy Mszczonów. Plan obejmuje fragmenty miejscowości Ciemno- Gnojna o łącznej powierzchni ok. 30,63 ha. Obszar planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 50, skrzyżowania ul. Słonecznej z ul. Krótką oraz w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2861W (ul. Krakowska), obsługujące bezpośrednio fragmenty objęte Planem.

Teren położony na wschód od drogi krajowej nr 50, pomiędzy ul. Słoneczną, a drogą powiatową nr 1527W – ul. Krakowską jest niezagospodarowany, od strony ul. Słonecznej porośnięty bujną roślinnością zielną oraz na fragmencie położonym na północ od ul. Krakowskiej zadrzewieniami i zakrzewieniami oraz niewielkim fragmentem leśnym, który plan pozostawia w użytkowaniu leśnym. Od wschodu teren sąsiaduje ze zwartymi terenami leśnymi. Na zachód od terenu opracowania znajduje się węzeł komunikacyjny na skrzyżowaniu dwóch dróg krajowej i powiatowej oraz zabudowa usługowa, składy i magazyny. Na południe od ul. Krakowskiej w bliskim sąsiedztwie terenu zlokalizowana jest duża firma logistyczna.

Teren objęty planem położony pomiędzy ul. Krótką i ul. E. i H. Bieleckich jest niezagospodarowany i porośnięty roślinnością zielną. W południowej części terenu znajduje się wąski pas lasu, który plan pozostawia w użytkowaniu leśnym, w tym fragmencie znajduje się droga leśna. Od wschodu teren graniczy z ul. E. i H. Bieleckich wzdłuż, której znajduje się malownicza aleja starych drzew. Ulica Krótka jest drogą gruntową. Przy skrzyżowaniu ul. Krótkiej i E. i H. Bieleckich poza granicą planu znajduje się ogrodzona działka z pozostałościami starych kamienno- ceglanych zabudowań gospodarskich, w terenie opracowania brak jest zabudowań.

Teren objęty planem położony jest na południe od ul. Krakowskiej i w przeważającej części obejmuje teren otwarty odłogowany rolniczo z bujną roślinnością zielną oraz miejscami z podrostem z drzew iglastych i liściastych. Na niewielkim fragmencie znajduje się las, który plan pozostawia w użytkowaniu leśnym oraz uprawiane grunty rolne. Teren od wschodu i zachodu oraz częściowo od północy otoczony jest zwartymi terenami leśnymi. Zadrzewienia i zakrzewienia porastają granice opracowania gdzie w naturalny sposób las „wkracza” na odłogowane grunty rolne co powoduje zacieranie się granicy między terenami leśnym a odłogowanymi gruntami leśnymi. Poniżej południowej granicy planu w bliskim jej sąsiedztwie znajduje się rzeka Pisia Gągolina, która w kierunku wschodnim wpływa do stawu św. Anny.

Przyczyną podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była potrzeba uwzględnienia zwiększonych potrzeb i tendencji rozwojowych w gminie w kierunku powstawania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

W graniach przystąpienia na fragmencie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała VII/58/03 Rady Miejskiej w Mszczonowie z 28 maja 2003 r. /Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 24.09.2003 r., Nr 224 poz. 5850/).

W granicach planu brak jest sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, znajdują się jednak one w drogach i terenach zlokalizowanych w sąsiedztwie planu.

Planu zakłada wprowadzenie terenu zabudowy mieszkaniowej zarówno jedno jak i wielorodzinnej, terenu zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym i zachowuje istniejące kompleksy leśne.

Istotnymi ustaleniami w planie są również wprowadzone zakazy dot. 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 na terenie oznaczonym symbolem U, U-KO, MW-U, 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. Ponadto zostały wprowadzone ustalenia zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska

Plan zakłada zaopatrzenie w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy $\varnothing 160\text{mm}$ i $\varnothing 110\text{mm}$ (w ul. Krakowska i ul. Tarczyńska) lub z projektowanych sieci wodociągowych oraz indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan 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. Ustalono, że sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci (minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: sieci kanalizacji grawitacyjnej - $\varnothing 90\text{mm}$ oraz sieci kanalizacji tłocznej - $\varnothing 50\text{mm}$). 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. 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. W planie ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię cieplną z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła. Dopuszczone zostało zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, 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 magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

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

- 1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”;
- 2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

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

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucje 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 sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysa, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną w dniu 25.02.2025r. . Poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 12.02.2025r. do 06.03.2025r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Ciemno-Gnojna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

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.

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli poszczególnych nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę wzięto pod uwagę to, że obszar planu jest dobrze skomunikowany.

1. 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 projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm. Zgodnie ze Studium obszary objęte planem miejscowym znajduje się w strefie:

·MU- Strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej

-MU2 - Obszary zabudowy mieszkaniowo- usługowej w obszarze chronionego krajobrazu. Obszary zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi, drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, obiekty sportu i rekreacji, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Strefa położona jest w obszarze chronionego krajobrazu.

- MU3 - Obszary zabudowy mieszkaniowo- usługowej. Obszary zabudowy mieszkaniowej o małej i średniej intensywności z dopuszczeniem zabudowy usługowej, drobnej wytwórczości, oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego. Ponadto, w strefie planuje się obszary sportu i rekreacji, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej.

·M- Strefa zabudowy mieszkaniowej

-M1- Obszar rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

·L - Obszary lasów wskazane do zagospodarowania i użytkowania leśnego w oparciu o operaty urzędniowe lasu.

Analizując ustalenia planu miejscowego należy stwierdzić, iż nie naruszają ustaleń zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Celem niniejszej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miejscowości Ciemno-Gnojna była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów, wynikających z tytułu przyjęcia przez Radę Miejską w Mszczonowie, pewnych założeń kształtujących politykę przestrzenną na tym terenie.

Podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest działalnością gminy, która wpływa na wartość nieruchomości i jest wkładem gminy w potencjalne zyski właścicieli nieruchomości.

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż gmina odnotuje dochody w wyniku uchwalenia projektu planu jak i wydatki, które generować będą wykup i budowa dróg. Nieznaczne tylko koszty związane będą z opracowaniem i uchwaleniem planu miejscowego.

Należy podkreślić, że wykazane w analizie przychody wystąpią z opłat planistycznych, opłat adiacenkich z tytułu podziału nieruchomości oraz z podatków od nieruchomości i mogą być rozłożone w czasie.