

**Projekt**

z dnia 1 sierpnia 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2025 r.

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

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.<sup>[1]</sup>), 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.<sup>[2]</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 1688) 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 II, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miejscowości Wręcza i Olszówka- Obszar nr II, znajdujący się w gminie Mszczonów położony wzdłuż drogi powiatowej nr 4715W Olszówka- Mszczonów (ul. Szkolna), o łącznej powierzchni około 35,1ha.

2. Granicę planu stanowią:

1) dla pierwszego fragmentu:

- a) od strony północnej i północno- wschodniej stanowi granica miejscowości Wręcza,
- b) następnie, granica planu przecina działkę nr ewid. 45/3 (ul. Szkolna) następnie przebiega południową stroną działki drogi nr ewid. nr 9 (ul. Polna),
- c) następnie wschodnią granicą działki nr ewid. 7/5 oraz działki nr ewid. 7/3,
- d) następnie ponownie granica miejscowości Wręcza,
- e) dalej granica planu przecina działkę nr ewid. 20, oraz działkę drogi nr ewid. 335/3 (ul. Leszczynowa),
- f) dalej granica planu przebiega wschodnią granicą działki drogi nr ewid. 343 (ul. Piaskowa)- z wyłączeniem działki nr ewid. 294,
- g) następnie granica planu przecina działkę drogi powiatowej (nr 4715W- ul. Szkolna), nr ewid. 342 i dalej przebiega jej południowo- zachodnią stroną,
- h) dalej granica planu przebiega północno- zachodnią stroną działki drogi nr ewid. 267 (ul. Żukowska), dalej południowo- zachodnią granicą działek nr ewid. 268/1, 269/1, następnie północno- zachodnią granicą działki nr ew. 269/1 i dalej południowo- zachodnią granicą działki drogi (ul. Szkolna) nr ewid. 342,
- i) następnie południowo- wschodnią granicą działki nr ewid. 274,

- j) następnie ponownie granicą miejscowości Wręcza,
  - k) dalej granica planu przecina działkę drogi nr ewid. 344 (ul. Poziomkowa), i biegnie jej północną granicą aż do działki drogi nr ewid. 345 (ul. Pałacowa) i biegnie jej wschodnią stroną.
- 2) dla drugiego fragmentu granice ewidencyjne działek nr ewid. 209 i 210.
  - 3) granice obszaru objętego planem oznaczone są symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1. Plan obejmuje:**

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałę;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 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 graficzne stanowiące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
- e) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznej 15kV,
- f) wymiarowanie w metrach,
- g) rów do przebudowy w kanał zamknięty,
- h) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczona symbolem,
- i) przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym;

2) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu,

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.

**§ 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 II, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, stanowiący załącznik 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;
- 10) **drobnej wytwórczości**- należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników, wytwarzające dobra lub usługi na niewielką skalę i nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 11) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 15kV (po 4,5m w obie strony od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;

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:

|              |                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>U/MN</b>  | tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,                 |
| <b>U</b>     | teren usług,                                                                             |
| <b>R/Z</b>   | tereny rolnicze- tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,                          |
| <b>R/Z/W</b> | tereny rolnicze- tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych oraz istniejących stawów, |
| <b>ZP</b>    | teren zieleni urządzonej,                                                                |
| <b>ZL</b>    | tereny lasów,                                                                            |
| <b>W</b>     | tereny rowów melioracyjnych,                                                             |

|             |                                                                      |
|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>KDL</b>  | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej,        |
| <b>KDLp</b> | tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej, |
| <b>KDD</b>  | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej,      |
| <b>E</b>    | teren infrastruktury technicznej- stacja transformatorowa 15kV       |

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) Obszar planu obejmuje fragmenty miejscowości Wręcza i Olszówka położone w północno- wschodniej części gminy Mszczonów. Przyjmuje się następujące zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:
  - a) ustala się, że wiodącym przeznaczeniem na obszarze objętym planem są tereny o funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) głównym ciągiem komunikacji jest droga powiatowa nr 4715W (ul. Szkolna) relacji Olszówka-Mszczonów oznaczona w planie symbolem 1KDL, 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;
- 2) 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, terenów dróg zlokalizowanych poza granicami planu, terenów lasów ZL, terenów rowów melioracyjnych oznaczonych symbolem W i zwymiarowane na rysunku planu;
- 2) zasady sytuowania pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy, określają nieprzekraczalne linie zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) ustala się możliwość utrzymania istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
  - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię (nie dotyczy docieplenia obiektów budowlanych),
  - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w przepisach szczegółowych.
- 4) 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) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków oraz rozbudów istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działek lub 1,5m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu ustaleń planu i obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

## **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;
- 3) ustala się zachowanie oraz zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących stawów i rowów;
- 4) ustala się zastąpienie części istniejących rowów kanałami zamkniętymi.

#### **§ 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) w zakresie ochrony akustycznej tereny U/MN zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod „zabudowę mieszkaniowo – usługową”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren 1U, w przypadku realizacji na działce wyłącznie funkcji usługowych nie chronionych nie zalicza się go do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu; w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren 1U jako teren przeznaczony pod „budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w przypadku realizacji funkcji terenu usług oświaty w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w przypadku realizacji funkcji z zakresu turystyki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako przeznaczony „na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”, w przypadku realizacji funkcji terenów sportu i rekreacji, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) 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.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 17. 1. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu, określonej specjalny symbolem i oznaczonych numerem: 62-61/55 na zasadach określonych w przepisach dotyczących ochrony zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust.1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia postępowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne niż wymienione w ust.1 obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i ewidencji lub będące pod ochroną konserwatorską (w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami) i inne obiekty uznane za dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 6.**

##### **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.**

§ 18. 1. W obszarze planu występuje obszar udokumentowanego złoża kopalin - 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 7.**

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

§ 19. 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 8.**

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

1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych 15kV (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa, w tym ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Zabudowę od strony lasów należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi i ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, dla terenów oznaczonych symbolami R/Z, R/Z/W, W ustala się zakaz zabudowy budynkami.

## **Rozdział 9.**

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

#### **§ 21. 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 znajdujących się w granicach opracowania bądź przylegających do granic opracowania, których poszerzenie zostało wyznaczone w granicy planu”
  - a) obszar objęty planem poprzez drogę powiatową nr 4715W (ul. Szkolna), relacji Olszówka- Mszczonów, oznaczoną w planie symbolem 1KDL,
  - b) 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,
  - c) Droga gminna (ul. Pałacowa) oznaczona w planie symbolami 1KDLp, w kierunku północno- zachodnim stanowi połączenie komunikacyjne obszaru planu z miejscowością Nowy Dworek, a w kierunku południowo- wschodnim z miejscowością Grabce Towarzystwo.
- 2) wyznacza się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez następujące drogi:
  - a) KDL- tereny dróg publicznych, klasy lokalnej,
  - b) KDLp- tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej,
  - c) KDD- tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.
- 3) szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 40 - §42 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się do obsługi poszczególnych terenów możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych i dojazdów o szerokości min.:10,0 m;
- 5) 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 towarzyszące poszczególnym przeznaczeniom terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla obiektów handlowych minimum 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla gastronomii sportu, rekreacji i rozrywki – min.10 miejsc postojowych na 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla hoteli i budynków zakwaterowania turystycznego- minimum 2 miejsca na 10 miejsc noclegowych,
  - d) dla pozostałych usług minimum 1 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> lecz nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy,
  - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny;
- 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 10.**

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

#### **§ 22. 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.

#### **§ 23. 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.

#### **§ 24. 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.

#### **§ 25. 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.

#### **§ 26. 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) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

#### **§ 27. 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.

**§ 28. 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.

**§ 29.** 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 11.**

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

## **Rozdział 12.**

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

1. ustala się dla terenów o symbolach U/MN 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.**

#### **§ 32.**

| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                                                  | <b>1U/MN, 2U/MN, 7U/MN</b>                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Powierzchnia</b>      |                                                                                  | <b>15,3ha</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1)                       | Przeznaczenie podstawowe                                                         | <b>Tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b><br><br>a) Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt. 9 niniejszej uchwały,                                                                                 |
| 2)                       | Przeznaczenie uzupełniające                                                      | a) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,<br>b) budynki gospodarcze i garażowe na samochody osobowe,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1)                       | Ogólne zasady zagospodarowania                                                   | a) W granicach terenu 7U/MN występuje zabytek archeologiczny nr ew. AZP 62-61/55, dla którego została ustalona ochrona w formie strefy ochrony konserwatorskiej, wskazana na rysunku planu i oznaczona numerem 62-61/55, zasady ochrony określa § 17. |
| 2)                       | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                       |

|           |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)        | Nieprzekraczalne linie zabudowy                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDD, 4KDD oraz od dróg publicznych znajdujących się poza granicą planu (ul. Poziomkowa, ul. Szkolna, ul. Leśna),</li> <li>- 8,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDLp, 2KDLp oraz od drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu (ul. Akacyjowa),</li> <li>- 41,5m od linii rozgraniczającej drogę publiczną znajdującą się poza granicą planu (ul. Szkolna),</li> <li>- 12,0m od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolem ZL,</li> <li>- 4,0m od strony rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 1W,</li> </ul> |
| b)        | Parametry zabudowy działki budowlanej                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,</li> <li>- maksymalna intensywność zabudowy – 2</li> <li>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 1,6,</li> <li>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001.</li> </ul>                                                                                                                                                                                          |
| c)        | Maksymalna wysokość zabudowy                                       | 15,0m, w tym:<br>- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| d)        | Geometria dachów                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,</li> <li>- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| a)        | Minimalna powierzchnia działki                                     | 1000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| b)        | Minimalna szerokość frontu działki                                 | 20,0m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| c)        | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>  | 1000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| a)        | Obsługa komunikacyjna terenu                                       | Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDL, 1KDLp, 2KDLp, 1KDD, 4KDD oraz z dróg znajdujących się poza granicami planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| b)        | Parkingi                                                           | - Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 2,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### § 33.

|                          |                             |                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                             | <b>3U/MN- 6U/MN, 8U/MN, 9U/MN,</b>                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Powierzchnia</b>      |                             | <b>12,7ha</b>                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1)                       | Przeznaczenie podstawowe    | <b>Tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</b><br><br>Usługi nieuciążliwe rozumiane zgodnie z §5 ust.1 pkt. 9 niniejszej uchwały,                                                                  |
| 2)                       | Przeznaczenie uzupełniające | a) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenu,<br>b) budynki gospodarcze i garaże,<br>c) komunikacja, w tym parkingi, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb |

|           |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                  | lokalnych,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2)        | Przeznaczenie dopuszczalne                                                       | dopuszcza się drobną wytwórczość zgodnie z definicją §5 ust.1 pkt. 10,                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.</b> | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1)        | Ogólne zasady zagospodarowania                                                   | w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,                                                                                                                                                                                         |
| <b>2)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| a)        | Nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | - 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz od drogi publicznej znajdującej się poza granicą planu (ul. Polna),<br>-w terenie 4U/MN od 6,0m- 19,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;<br>- 12,0m od linii rozgraniczających tereny lasów oznaczonych symbolem ZL,                    |
| b)        | Parametry zabudowy działki budowlanej                                            | -udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%,<br>-udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 40%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 2<br>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 1,6,<br>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001. |
| c)        | Maksymalna wysokość zabudowy                                                     | 15,0m, w tym:<br>- dla budynków gospodarczych i garażowych – 6.0m,<br>- maksymalna wysokość budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy – 4,0m,                                                                                                                                              |
| d)        | Geometria dachów                                                                 | - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,<br>- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,                                                                                                                                                                                           |
| <b>3)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| a)        | Minimalna powierzchnia działki                                                   | 1000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b)        | Minimalna szerokość frontu działki                                               | 20,0m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c)        | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego               | 90°± 20°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | 1000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>5)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| a)        | Obsługa komunikacyjna terenu                                                     | Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDL- 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, oraz z dróg znajdujących się poza granicami planu.                                                                                                                                                                                                          |
| b)        | Parkingi                                                                         | - Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 2.                                                                                                                                                                                                                                                    |

### § 34.

|                          |                             |                                                                                                                                            |
|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                             | <b>1U</b>                                                                                                                                  |
| <b>Powierzchnia</b>      |                             | <b>0,17 ha</b>                                                                                                                             |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b> |                                                                                                                                            |
| 1)                       | Przeznaczenie podstawowe    | <b>Teren usług</b><br>- istniejąca ochotnicza straż pożarna<br>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,<br>b) komunikacja, infrastruktura techniczna, urządzenia ochrony środowiska, ochrony przed zalewaniem dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych.                           |
| 2)        | Przeznaczenie dopuszczalne                                                       | a) dopuszcza się lokalizację w obrębie działki jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy,<br>b) dopuszcza się usługi gastronomii, handlu oraz sale konferencyjne, bankietowe,<br>c) usługi oświaty,<br>d) usługi kultury.                                                                                                             |
| <b>2.</b> | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>1)</b> | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)        | Nieprzekraczalne linie zabudowy                                                  | - 6,0m od linii rozgraniczających dróg 1KDL,                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| b)        | Parametry zabudowy działki budowlanej                                            | - udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%,<br>- udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,<br>- maksymalna intensywność zabudowy – 2<br>- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 1,6,<br>- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001. |
| c)        | Maksymalna wysokość zabudowy                                                     | 15,0m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| d)        | Geometria dachów                                                                 | - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych do 45°,<br>- dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>2)</b> | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)        | Minimalna powierzchnia działki                                                   | 1700m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| b)        | Minimalna szerokość frontu działki                                               | 20,0m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| c)        | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego               | 90°± 20°                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3)</b> | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>                | 1700m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4)</b> | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)        | Obsługa komunikacyjna terenu                                                     | Obsługa terenów z dróg oznaczonych w planie symbolami: 1KDL,                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| b)        | Parkingi                                                                         | Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 2.                                                                                                                                                                                                                                                            |

### § 35.

|                          |                                   |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                   | <b>1R/Z- 3R/Z</b>                                                                                                                                                                                  |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                   | <b>0,09 ha</b>                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.</b>                | <b>Przeznaczenie terenu</b>       |                                                                                                                                                                                                    |
| <b>1)</b>                | <b>przeznaczenie podstawowe</b>   | Tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych,                                                                                                                                   |
| <b>2)</b>                | <b>przeznaczenie dopuszczalne</b> | Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak:<br>sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. |
| <b>2.</b>                | <b>Zasady zagospodarowania</b>    |                                                                                                                                                                                                    |

|    |                                                                                   |                                                                                             |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                             | a) Ustala się:<br>- zakaz zabudowy budynkami,<br>- zachowanie zadrzewień i zakrzewień.      |
| 2) | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b> |                                                                                             |
| a) | <b>parametry zabudowy działki budowlanej</b>                                      | -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 80%, |
| b) | <b>maksymalna wysokość zabudowy</b>                                               | - wysokość budowli do 15,0m.                                                                |

### § 36.

|                          |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                                                   | <b>1R/Z/W- 5R/Z/W</b>                                                                                                                                                                              |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                                                                   | <b>1,4 ha</b>                                                                                                                                                                                      |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                    |
| 1)                       | <b>przeznaczenie podstawowe</b>                                                   | Tereny rolnicze – tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych oraz istniejących stawów.                                                                                                          |
| 2)                       | <b>przeznaczenie dopuszczalne</b>                                                 | Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak:<br>sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań. |
| 2.                       | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                    |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                             | a) Ustala się:<br>- zakaz zabudowy budynkami,<br>- zachowanie zadrzewień i zakrzewień.                                                                                                             |
| 2)                       | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b> |                                                                                                                                                                                                    |
| a)                       | <b>parametry zabudowy działki budowlanej</b>                                      | -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 80%,                                                                                                        |
| b)                       | <b>maksymalna wysokość zabudowy</b>                                               | - wysokość budowli do 15,0m.                                                                                                                                                                       |

### § 37.

|                          |                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                                                   | <b>1ZP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                                                                   | <b>1,9 ha</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1)                       | <b>przeznaczenie podstawowe</b>                                                   | <b>Teren zieleni urządzonej</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2)                       | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>                                                 | a) Tereny usługi sportu i rekreacji oraz turystyki,                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.                       | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                                             | a) zachowanie zadrzewień i zakrzewień.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2)                       | <b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| a)                       | <b>Nieprzekraczalne linie zabudowy</b>                                            | - 8,0m od dróg publicznych znajdujących się poza granicą planu,<br>-4,0m od strony rowu melioracyjnego oznaczonego symbolem 1W,                                                                                                                                                                                                                     |
| b)                       | <b>parametry zabudowy działki budowlanej</b>                                      | -udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 10%,<br>-udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej– 70%,<br>-maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,<br>-maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 0,2,<br>-minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,001. |
| c)                       | <b>maksymalna wysokość zabudowy</b>                                               | - wysokość budowli do 15,0m,<br>- wysokość budynków do 8,0m.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| d)                       | <b>geometria dachów</b>                                                           | - dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°,                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.                       | <b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| a)                       | <b>Minimalna powierzchnia działki</b>                                             | 2000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|    |                                                                    |                                                                                             |
|----|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| b) | Minimalna szerokość frontu działki                                 | 25m                                                                                         |
| c) | Kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego | 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>                                                           |
| 4. | <b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>  | 2000m <sup>2</sup>                                                                          |
| 4) | <b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>                             |                                                                                             |
| a) | <b>Obsługa komunikacyjna terenu</b>                                | Obsługa terenu z drogi znajdującej się poza granicą planu (ul. Akacyjowa).                  |
| b) | <b>Parkingi</b>                                                    | Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z §21 ust. 2. |

### § 38.

|                          |                                       |                                                                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                       | <b>1ZL- 8ZL</b>                                                                                                          |
| <b>Powierzchnia</b>      |                                       | <b>0,97ha</b>                                                                                                            |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                          |
| 1)                       | <b>przeznaczenie podstawowe</b>       | <b>Tereny lasów</b><br><br>Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu przepisów o lasach. |
| 2.                       | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                          |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | a) ustala się zakaz zabudowy,<br>b) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w rozumieniu przepisów o lasach.            |

### § 39.

|                          |                                       |                                                                                                                                          |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                       | <b>1W- 2W</b>                                                                                                                            |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                                          |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | Tereny rowów melioracyjnych                                                                                                              |
| 2)                       | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>     | a) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia dojazdów oraz sieci infrastruktury technicznej w przypadku braku możliwości innych rozwiązań, |
| 2.                       | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                                          |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | a) ustala się zakaz zabudowy budynkami,                                                                                                  |

### § 40.

|                          |                                                               |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oznaczenie terenu</b> |                                                               | <b>1KDL- 2KDL</b>                                                                                                                                                                                  |
| 1.                       | <b>Przeznaczenie terenu</b>                                   |                                                                                                                                                                                                    |
| 1)                       | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                               | <b>Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej.</b>                                                                                                                               |
|                          | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>                            | a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.                                                                                                                         |
| 2)                       | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>                             | a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,                                                                  |
| 2.                       | <b>Zasady zagospodarowania</b>                                |                                                                                                                                                                                                    |
| 1)                       | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>                         | a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b)ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścieg linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu. |
| 2)                       | <b>szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających</b> | a)dla terenu drogi 1KDL (droga powiatowa nr 4715W, ul. Szkolna) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5m do 15m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie                                     |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;<br>b) dla terenu drogi 2KDL (droga gminna, ul. Leszczynowa) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0m do 15m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu); |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### § 41.

| Oznaczenie terenu |                                                        | 1KDLp- 2KDLp                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                        | <b>Tereny komunikacji – tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej.</b>                                                                                                                                                                                                                  |
|                   | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>                     | a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.                                                                                                                                                                                                                   |
| 2)                | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>                      | a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,                                                                                                                                                            |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                         | a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b)ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścieżek linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu.                                                                                         |
| 2)                | szerokość drogi publicznej w liniach rozgraniczających | a)1KDLp – teren części drogi, obejmuje narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;<br>b)2KDLp – teren części drogi, szerokość drogi w granicy planu, w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0m do 5,5m, (łącznie szerokość drogi 15,0m), zgodnie z rysunkiem planu; |

#### § 42.

| Oznaczenie terenu |                                                         | 1KDD- 4KDD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1.</b>         | <b>Przeznaczenie terenu</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1)                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>                         | <b>Tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                   | <b>Przeznaczenie uzupełniające</b>                      | a) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2)                | <b>Przeznaczenie dopuszczalne</b>                       | a) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,<br>b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>2.</b>         | <b>Zasady zagospodarowania</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1)                | Ogólne zasady zagospodarowania                          | a)tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych,<br>b)ustala się stosowanie na skrzyżowaniach dróg narożnych ścieżek linii rozgraniczających, określonych na rysunku planu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2)                | szerokości dróg publicznych w liniach rozgraniczających | a) dla terenu drogi 1KDD (ul. Poziomkowa) - szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0m do 11,0m, z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;<br>b) dla terenu drogi 2KDD (ul. Piaskowa)- szerokość drogi w granicy planu, w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0m do 7,5m, (łącznie szerokość drogi 10,0m), z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścieżki linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>c) dla terenu drogi 3KDD (ul. Żukowska) - szerokość drogi w granicy planu, w liniach rozgraniczających wynosi 3,0m (łącznie szerokość drogi 12,0m), z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>d) dla terenu drogi 4KDD (ul. Leśna) - szerokość drogi w granicy planu, w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0m do 3,0m, (łącznie szerokość drogi 10,0m), z wyjątkiem skrzyżowania, gdzie zaprojektowano narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### § 43.

| Oznaczenie terenu |                                       | 1E                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                | <b>Przeznaczenie terenu</b>           |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1)                | <b>Przeznaczenie podstawowe</b>       | <b>Teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.</b><br>Słupowa stacja transformatorowa oraz inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.                      |
| 2.                | <b>Zasady zagospodarowania</b>        |                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1)                | <b>Ogólne zasady zagospodarowania</b> | <p>a) zakaz zabudowy niezwiązanej z obsługą terenu;</p> <p>b) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych - 15,0m;</p> <p>c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie E – 75% powierzchni działki budowlanej;</p> |

### DZIAŁ III.

#### Rozdział 1.

#### Przepisy końcowe

§ 44. Dla terenu objętego niniejszym planem tracą moc:

- 1) 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).
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XV/111/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 listopada 2011 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 95 poz. 2334).

§ 45. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

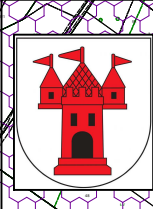
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mszczonowie

**Waldemar Suski**

---

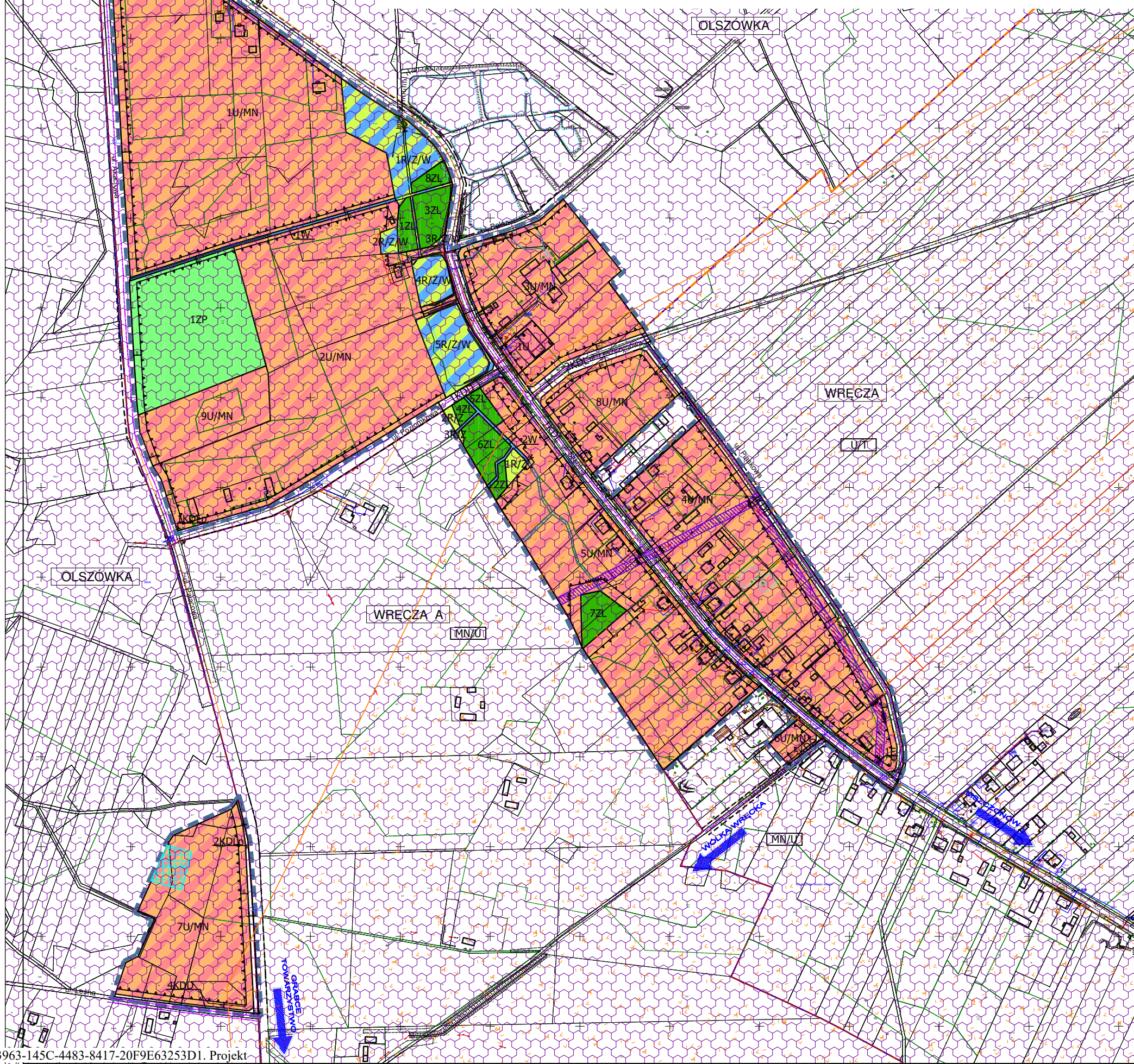
<sup>[1]</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940

<sup>[2]</sup> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, poz. 680



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW  
OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI WRĘCZA I OLSZÓWKA- Obszar nr II  
RYSUNEK PLANU  
Załącznik Nr 1 do uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia .....

skala 1: 2000



#### OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU

|  |                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | granice obszaru objętego planem                                                                                                                      |
|  | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania                                                            |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy                                                                                                                      |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy |
|  | obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy względem linii 15kV                                                                                 |
|  | wymiarowanie w metrach                                                                                                                               |
|  | rów do przebudowy w kanalizację                                                                                                                      |
|  | strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego oznaczona symbolem                                                                          |

#### SYMBOLE LITEROWE - PRZEZNACZENIE TERENU

|              |                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>U/MN</b>  | tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,                 |
| <b>U</b>     | teren usług                                                                              |
| <b>R/Z</b>   | tereny rolnicze - tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych                          |
| <b>R/Z/W</b> | tereny rolnicze - tereny łąk, pastwisk i zadrzewień śródpolnych oraz istniejących stawów |
| <b>ZP</b>    | teren zieleni urządzonej                                                                 |
| <b>ZL</b>    | tereny lasów                                                                             |
| <b>W</b>     | tereny rowów melioracyjnych                                                              |
| <b>KDL</b>   | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy lokalnej                             |
| <b>KDLp</b>  | tereny komunikacji - tereny części dróg publicznych, klasy lokalnej                      |
| <b>KDD</b>   | tereny komunikacji - tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej                           |
| <b>E</b>     | teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa 15kV                          |

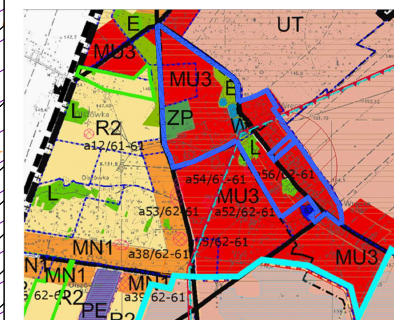
#### OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|             | linia rozgraniczająca tereny dróg publicznych poza obszarem planu                  |
|             | granice miejscowości                                                               |
|             | wymiarowanie linii rozgraniczających drogi poza granicami planu                    |
|             | osie istniejących dróg                                                             |
| <b>MN/U</b> | przeznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego |

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

|  |                                                    |
|--|----------------------------------------------------|
|  | udokumentowane złoża wód termalnych "Wręcza"       |
|  | granica terenu i obszaru górniczego wód termalnych |

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



|  |                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------|
|  | obszary zabudowy mieszkaniowej - usługowej                         |
|  | obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej |
|  | obszary zieleni parkowej                                           |
|  | obszary wód powierzchniowych śródpolnych                           |
|  | obszary lasów                                                      |
|  | granice obszaru objętego planem                                    |

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 skala liniowa

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej, odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000 strefa 7. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu zgodnie z licencją PODGK nr GK.6642.1235.2022-1458-P.

#### PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"



Kierownik:  
mgr inż. Jadwiga Jeznach  
główny projektant:  
mgr inż. Jadwiga Jeznach  
upr. do sporządzania map na podst. art. 5 pkt 3 i 4 ustawy  
z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagosp. przestrzennym  
asystent projektant:  
inż. arch. Dagmara Lysoniewska

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

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

| 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 fragment miejscowości Wręcza i Olszówka – Obszar nr II** 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 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 poz. 1465 z późn. zm.) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688).

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

Ustawa określa:

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

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

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

Uchwała Nr V/39/19 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka zmieniona Uchwałą Nr LXXII/657/24 z dnia 24 kwietnia 2024 r. obecnie jest realizowana (toczy się procedura formalno – prawna).

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

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

Plan obejmuje dwa fragmenty położone w północno – zachodniej części gminy tj.:

- pierwszy w m. Wręcza ograniczony ul. Szkolną, Pałacową, Poziomkową, granicą administracyjną przylegającą do wsi Wręcza A, ul. Żukowską i Piaskową oraz teren w m. Olszówka przy skrzyżowaniu ul. Szkolnej i Polnej o pow. ok. 33ha;
- drugi obszar zlokalizowany przy skrzyżowaniu ul. Leśnej i Akacyjowej, w skład którego wchodzi dwie działki ew. o nr: 209 i 210 w m. Olszówka o łącznej pow. ok. 2,4739ha.

Drugi obszar położony w m. Olszówka obejmuje niezagospodarowane działki, otoczone terenami zadrzewionymi oraz odłogowanymi gruntami rolnymi. Przy skrzyżowaniu dróg w granicach przystąpienia został postawiony krzyż przydrożny. W sąsiedztwie zabudowa jest nieliczna i zlokalizowana wzdłuż ul. Leśnej. Ponadto w bliskim sąsiedztwie znajdują się trzy zbiorniki wodne będące pozostałością po eksploatacji kruszywa. Przy największym z nich w m. Wręcza powstał park wodny Suntago.

Natomiast w skład pierwszego obszaru wchodzi tereny zabudowane przy ul. Szkolnej (drodze powiatowej nr 4715W) oraz odłogowane grunty rolne, użytki leśne oraz stawy i oczka wodne pomiędzy ul. Szkolną, Poziomkową i Pałacową. Zabudowa zlokalizowana przy drodze powiatowej to głównie budynki mieszkalne z zabudowaniami gospodarczymi i garażami. Na tyłach zabudowy, poza granicami planu widoczne są nieużytkowane grunty rolne porośnięte zadrzewieniami śródpolnymi. Przy ul. Szkolnej w pobliżu ul. Leszczykowej i Poziomkowej znajduje się budynek Ochotniczej Straży Pożarnej wchodzący w granice opracowania. Natomiast w pobliżu skrzyżowania ul. Szkolnej i Żukowskiej zlokalizowany jest budynek szkoły podstawowej wraz z oddziałami przedszkolnymi. Przy ul. Pałacowej na działce o nr ew. 314 znajdują się ruiny dworu z pochodzącego z XIXw.

Obszar planu częściowo wyposażony jest w media - w ul. Szkolnej, Poziomkowej, Leśnej i częściowo w Akacyjowej przebiega sieć energetyczna, natomiast w ul. Szkolnej Poziomkowej, Pałacowej oraz jej

przedłużeniu – ul. Akacjowej i Leśnej – sieć wodociągowa. Brakuje kanalizacji sanitarnej oraz sieci gazowej w tej części gminy.

W granicach przystąpienia obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone:

- Uchwałą Nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2014r., który wskazuje:
  - przy ul. Szkolnej w m. Wręcza – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
  - na działce o nr ew. 314 przy ul. Pałacowej we wsi Wręcza – las (Ls)
  - tereny rolnicze (RP) – również we wsi Wręcza - pomiędzy ul. Pałacową, Szkolną i Poziomkową oraz na tyłach zabudowy mieszkaniowej.
- Uchwałą nr XV/111/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 listopada 2011, który:
  - na działkach o nr ew. 320 przy ul. Pałacowej w m. Wręcza wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U),
  - na działce nr ew. 321 w m. Wręcza oraz 209 i 210 w m. Olszówka
  - tereny rolnicze (R).

W granicach obu obszarów nowy plan zakłada rozwój zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem U/MN. Zabudowę mieszkaniową jednorodziną połączono z usługami nieuciążliwymi oraz dodatkowo wzdłuż ul. Szkolnej z drobną wytwórczością. Ponadto w m. Wręcza przy ul. Szkolnej na terenie straży pożarnej wyznaczono usługi (U), a przy ul. Pałacowej – teren zieleni urządzonej (ZP), gdzie dopuszczono usługi sportu i rekreacji. W obrębie przystąpienia pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu użytki leśne jako lasy (ZL), zbiorniki wodne – tereny rolnicze – łąk, pastwisk, zadrzewień oraz stawów (R/Z) oraz rów melioracyjny (W).

Z części ogólnej uchwały wynika, iż plan zakazuje realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z zakresu udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, z wyjątkiem dróg i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto ustalono zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.

Obsługę komunikacyjną wskazano w oparciu o istniejące w granicach planu oraz przylegające do niego bezpośrednio drogi gminne oraz drogę powiatową (ul. Szkolną).

#### Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

W zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego:

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych działki budowlanej;
- w przypadku rozbudowy budynków istniejących plan dopuszcza kąt nachylenia połaci dachu w nawiązaniu do istniejących spadków;
- zabudowa winna charakteryzować się zachowaniem spójnej formy i kolorystyki.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- prace ziemne związane z przekształcaniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcanie poziomego terenu, mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne;

- zachowanie oraz zakaz zanieczyszczania i degradacji istniejących stawów i rowów;

- zastąpienie części istniejących rowów kanałami zamkniętymi;

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

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

- 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 zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- plan ustala ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;

- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wykluczeniem energii otrzymanej z biogazu, biogazu rolniczego, biopłynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe 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.

W zakresie gospodarki odpadami:

- zagospodarowanie działki musi uwzględniać zapewnienie terenu do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób niezagrożający środowisku.

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

Zgodnie z ustawą przeprowadza się procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucję i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysów, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie.

Projekt planu był konsultowany społecznie. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na tablicy ogłoszeń u sołtysów, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia od 11.06.2025r. do 03.07.2025r. zorganizowano dyskusję publiczną w dniu 12.06.2025r. . W terminie do dnia 21.07.2025r. można było składać uwagi i wnioski do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Wręcza i Olszówka- Obszar nr II nie wpłynęły uwagi

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

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

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

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu. Wyznaczając nowe tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod tereny rolnicze, pod tereny zieleni urządzonej, pod tereny lasów, pod tereny rowów melioracyjnych, a także pod teren infrastruktury technicznej – stację transformatorową 15kV wzięto pod uwagę to, że obszar planu jest dobrze skomunikowany. Wobec czego struktura przestrzenna na obszarze objętym planem ulegnie zmianie i ukształtowana zostanie tak by dążyć do minimalizowania jej transportochłonności.

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

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

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

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z późn zm.). Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar nr 2 w m. Wręcza i Olszówka znajduje się w strefie o symbolu MU3 obejmującej obszary zabudowy mieszkaniowo – usługowej tj. o małej i średniej intensywności z dopuszczeniem usług (w tym użyteczności publicznej), drobnej wytwórczości oraz zamieszkania zbiorowego. W strefie tej planuje się również obszary sportu i rekreacji, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Ponadto w granicach pierwszego obszaru studium wskazuje tereny leśne (L), korytarzy ekologicznych i użytków zielonych (E), wód powierzchniowych (W) oraz przy ul. Pałacowej – obszary zieleni parkowej (ZP). Natomiast przy skrzyżowaniu ul. Leśnej i Akacyjowej w m. Olszówka studium zakłada rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1).

Dla strefy MU3 studium ustala:

- wysokość zabudowy – do 25,0m,
- max powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki.

Dla strefy MN1 studium ustala:

- wysokość zabudowy – do 12,0m,
- max powierzchnię zabudowy – 45% powierzchni działki,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki.

Analizując ustalenia planu miejscowego należy stwierdzić, iż są zgodne z ustaleniami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjęta uchwałą

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

W granicach przystąpienia obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone Uchwałą Nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2014r. oraz Uchwałą nr XV/111/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 listopada 2011r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XV/83/2004 Rady Gminy Radziejowice z dnia 11 lutego 2014r., zgodnie z wynikami Oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów jest częściowo nieaktualny.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XV/111/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 listopada 2011r. , zgodnie z wynikami Oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów jest częściowo nieaktualny.

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

Realizacja ustaleń planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

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

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

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