

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



~~CZERWIEC 2013r.~~  
ZMIANA PAŹDZIERNIK 2019r.



II.6	7	Uwarunkowania wynikające z diagnozy układu transportowego .....	108
6	7.1	Układ komunikacyjny .....	108
	7.1.1	Układ drogowy .....	108
	7.1.2	Układ kolejowy .....	113
II.7	8	Uwarunkowania wynikające z diagnozy infrastruktury technicznej.....	113
7	8.1	Gospodarka wodno-ściekowa .....	114
7	8.2	Energetyka .....	117
7	8.3	Gazyfikacja.....	117
7	8.4	Gospodarka odpadami .....	118
7	8.5	Telekomunikacja .....	120
II.8	9	Uwarunkowania inne .....	120
8	9.1	Źródła niekorzystnych oddziaływań na środowisko .....	120
8	9.2	Zagrożenia nadzwyczajne .....	121
8	9.3	Obszary zagrożenia powodziowego .....	121
8	9.4	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....	121
III.		Analiza SWOT .....	127
		Wykaz uwarunkowań przedstawionych w formie graficznej.....	140
<b>B.</b>		<b>POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY .....</b>	<b>142</b>
I.		Strategiczny cel rozwoju gminy Mszczonów .....	143
II.		Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów .....	143
II.1		Struktura przestrzenna .....	143
II.2		Zasady rozwoju przestrzennego gminy.....	144
2.1		Polityka ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych .....	144
2.1.1.		Obszary chronione.....	144
2.1.2.		Korytarze ekologiczne.....	146
2.1.3.		Lasy i zadrzewienia.....	146
2.1.4.		Warunki aerasanitarne.....	147
2.1.5.		Gleby .....	147
2.1.6.		Gospodarka wodna .....	147
2.1.7.		Gospodarka odpadami .....	149
2.1.8.		Surowce naturalne .....	150
2.2		Zasady ochrony wartości kulturowych .....	151
2.3		Polityka społeczna gminy .....	152
2.3.1.		Osadnictwo.....	152
2.3.2.		Infrastruktura społeczna .....	154
2.3.3		Rewitalizacja obszarów zdegradowanych .....	154
2.4		Polityka gospodarcza gminy.....	154
2.5		Polityka rozwoju turystyki .....	155
2.6		Polityka rozwoju komunikacji .....	155
2.6.1.		Transport drogowy.....	155
2.6.2.		Transport kolejowy .....	156
2.6.3.		Ścieżki rowerowe .....	157
2.7		Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	158
2.7.1.		Systemy energetyczne .....	158
2.7.2.		Systemy wodociągowo-kanalizacyjne.....	159
2.7.3.		Telekomunikacja.....	160
2.7.4.		Systemy pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) .....	161
II.3		Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej .....	161
3.1		Strefy funkcjonalne .....	162
3.2		Ustalenia studium względem stref funkcjonalnych w Gminie Mszczonów .....	166
		Materiały wyjściowe .....	189
		Wykaz rysunków .....	191
<b>C.</b>		<b>UZASADNIENIE WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM.....</b>	<b>192</b>
1.		Podstawy formalno-prawne opracowania Studium .....	192
2.		Cel opracowania Studium .....	192
3.		Metoda opracowania .....	194
4.		Opis zawartości opracowania .....	194

**Zmiany wprowadzone w/w uchwałą wyróżniono czcionką koloru czerwonego.**

Zespół opracowujący studium :



**PRACOWNIA  
URBANISTYCZNO - PROJEKTOWA**  
96-315 WISKITKI UL. PLAC WOLNOŚCI 35  
tel. (0-46) 856 – 93 -94

---

Projektant:

mgr inż. Jadwiga Jeznach .....

mgr inż. Katarzyna Dąbrowska .....

inż. arch. kraj. Dagmara Łysoniewska .....

mgr inż. arch. kraj. Kinga Sobolewska-Puchała .....

Aleksandra Miastowska .....

## PODSTAWY FORMALNO – PRAWNE

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów zostało opracowane na podstawie:

- art.7 ust.1 i art.18 ust.2 pkt.5 **ustawy o samorządzie gminnym** z dnia 8 marca 1990r. (Dz.U. z 2001-2019r. Nr 142-poz.1594 506 z późniejszymi zmianami),
- art.9 **ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2012 2018r. poz.647 1945 z póź. zm. ze zmianą DZ.U.2013.24),
- ~~Uchwały Nr XVIII/137/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów”,~~
- ~~Uchwały Nr XXXIII/251/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów”.~~
- **Uchwały Nr XLVI/327/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.**
- **Uchwały Nr XLIX/358/18 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 lutego 2018r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.**

Obecnie w Gminie obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Mszczonów zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

## CEL OPRACOWANIA STUDIUM

W celu uaktualnienia kierunków zagospodarowania fragmentów obszarów gminy Mszczonów gmina przystąpiła do jego zmiany.

Określenie polityki przestrzennej gminy polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej Gminy w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

przyjmując ład przestrzenny i rozwój zrównoważony za podstawę tych działań.

Politykę przestrzenną wyrażoną w niniejszym *Studium* należy rozumieć jako świadomą działalność władz gminy Mszczonów, zmierzającą do wykorzystania zróżnicowanych cech przestrzeni gminy w sposób zapewniający osiągnięcie strategicznych celów rozwoju i polegającą na kształtowaniu odpowiednich do tych celów struktur zagospodarowania przestrzennego.

Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania obszaru jest rozwój zrównoważony będący priorytetem gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako zintegrowany rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, harmonizujący z zasobami i walorami naturalnymi, przede wszystkim przyrodniczymi.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jednym z instrumentów planowania przestrzennego wyznaczający kierunki zagospodarowania przestrzennego w gminie i ramy do późniejszego przeznaczenia terenów do pełnienia określonych funkcji.

Głównym celem zmiany studium jest rozszerzenie warunków przestrzennych do podniesienia atrakcyjności terenów gminnych oraz aktywizacji obszarów wiejskich.

Niezmierne ważne jest efektywne wykorzystanie przestrzeni w ten sposób, aby w jak najlepszym stopniu wykorzystać jej terytorialnie zróżnicowanie i potencjał, przy zachowaniu walorów środowiskowych.

Wzrost atrakcyjności terenów ma dotyczyć zarówno aspektów gospodarczych, społecznych, jak i środowiskowych. Zintegrowanie planowania społeczno-gospodarczego i planowania przestrzennego, z równoczesnym uwzględnieniem zasad w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego pozwala utworzyć ramy dla długofalowego rozwoju zrównoważonego.

W celu stworzenia ram przestrzennych dla zrównoważonego rozwoju niezwykle istotne jest wdrożenie prośrodowiskowych regul. Zastosowanie się do tych regul pozwoli uniknąć lub w istotny sposób ograniczyć potencjalne niekorzystne oddziaływania z punktu widzenia środowiskowego. Odpowiednie zastosowanie prośrodowiskowych zasad może także prowadzić do wzmocnienia istniejących struktur przyrodniczych i polepszenia jakości środowiska w perspektywie długofalowej.

Docelowa poprawa dostępności mieszkańców do usług i dóbr publicznych oraz podnoszenie ich jakości spowoduje poprawę jakości życia na obszarach, gdzie usług tych nie było lub ich poziom był niski.

Umiejętne wprowadzenie ram dla rozwoju funkcji, zwłaszcza turystycznych i rekreacyjnych pozwoli na umocnienie atrakcyjności obszaru całej gminy, zarówno na poziomie lokalnym, jak i regionalnym i ponadregionalnym. Mogą się do tego przyczynić funkcje usługowe, w ramach których można zaplanować lokalizację obiektów atrakcyjnych typu centra kongresowe, wystawiennicze, handlowe, które podniosą rangę obszaru w skali regionu. To z kolei może wpłynąć pozytywnie na dobra materialne, przede wszystkim poprzez wzrost cen nieruchomości na terenach wiejskich i poprawę sytuacji materialnej ich właścicieli. Aktywizacja terenów w kierunku turystycznym i rekreacyjnym z odpowiednim zaplanowaniem usług towarzyszących może w znaczny sposób podnieść jakość życia i sytuację materialną mieszkańców gminy poprzez aktywizację zawodową.

Właściwe rozplanowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego w gminie, powinno wpłynąć korzystnie na sferę przyrodniczą. Przy planowaniu odpowiednich funkcji i ich lokalizacji należy wziąć pod uwagę docelową poprawę skuteczności ochrony przyrody ożywionej i krajobrazu oraz kształtowanie elementów zwiększających równowagę ekologiczną m.in. poprzez wprowadzenie odpowiednich stref buforowych wolnych od zabudowy w rejonach dolin rzecznych, kształtowanie zadrzewień śródpolnych, czy ochronę strefy na granicy rolno-leśnej. Dostosowywanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, pozwoli na zmniejszenie antropopresji na poszczególne komponenty środowiska.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów spełnia ponadto funkcję poznawczą, realizowaną poprzez dostarczenie wiedzy na temat przestrzennych uwarunkowań i lokalnych szans rozwoju gminy. Funkcję promocyjną - w zakresie propagowania walorów i możliwości miasta wobec potencjalnych inwestycji i inicjatyw gospodarczych, oraz operacyjną w zakresie koordynacji działań gospodarczych i społecznych oddziałujących na przestrzeń gminy i powiązania zewnętrzne.

Celem zmiany studium jest wprowadzenie nowych kierunków zagospodarowania oraz korekta granic obszarów zgodnie z obecnymi uwarunkowaniami i zapotrzebowaniem, a także wprowadzenie na terenie miasta Mszczonowa obszarów wyznaczonych w Programie Rewitalizacji miasta jako obszary do rewitalizacji wymagające przekształceń i rehabilitacji. Nowe kierunki zagospodarowania obejmują:

- zmianę funkcji wodnych zbiorników poeksploatacyjnych na obszary rozwoju w kierunku usług, turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku z dopuszczeniem w niewielkim zakresie zabudowy głównie obejmującej budowle i urządzenia w miejscowości Wręcza, Wręcza A, Olszówka jako kontynuacja terenów przeznaczonych pod park rozrywki, oraz zbiorników poeksploatacyjnych w miejscowości Zbiroża,
- obszary terenów górniczych, w których w trakcie działalności górniczej powstały zbiorniki wodne, które zostały wskazane w niniejszym studium do zachowania po zakończeniu wydobywania kopaliny i zagospodarowania w kierunku usług turystyki, sportu i rekreacji w miejscowości Zbiroża,
- powiększenie terenów eksploatacji powierzchniowej kopaliny w miejscowości Pieńki Strzyże i Lutkówka,
- zmiana fragmentu strefy zabudowy mieszkaniowo-usługowej na strefę aktywności gospodarczej w miejscowości Kamionka,
- korekta strefy aktywności gospodarczej w miejscowości Ciemno-Gnojna,
- włączenie trzech działek do strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełnienia obszaru zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej wyznaczonego w studium o brakujący fragment od strony drogi, a także wprowadzenie korekty związanej z uaktualnionymi zapisami Ewidencji Gruntów i Budynków w miejscowości Badowo-Dańki,
- doprowadzenie do zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy do zapisów Ewidencji Gruntów i Budynków oraz do faktycznego zagospodarowania w terenie (dot. terenów rolnych i terenów lasów) w miejscowości Badów Górny, Gąba i Lutkówka,
- wyznaczenie nowych ujęć wody w miejscowości Badowo-Dańki i Osuchów oraz wyznaczenie odwiertu wód geotermalnych w Mszczonowie, a także wyznaczenie miejsca pod lokalizację GPZ w miejscowości Marków Świnice.

Zmiana studium wiąże się z korektą granic wyznaczonych obowiązującym SUIKZ Gminy Mszczonów stref funkcjonalnych oraz z wprowadzeniem nowych stref do nich pokrewnych. Zmiana studium tylko w jednym przypadku wiąże się z niewielkim powiększeniem terenów zabudowy mieszkaniowej (Badowo-Dańki) ( trzy działki ew. o łącznej powierzchni około 0,5ha), w pozostałych przypadkach zmiany nie dotyczą powiększenia zabudowy mieszkaniowej, a w przypadku miejscowości Kamionka tereny zabudowy mieszkaniowej ulegną zmniejszeniu.

Z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Mszczonów wynika, że w okresie najbliższych trzydziestu lat może występować jeszcze zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, które należy wyznaczyć w kolejnych zmianach studium jako uzupełnienie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej.

Na terenie Gminy powstaje bardzo ważna i strategiczna inwestycja – jeden z największych w Europie Aquapark „Suntago Wodny Świat”, o randze międzynarodowej. Włączenie zbiorników wodnych (poeksploatacyjnych), których istnienie przesądziło o wyborze lokalizacji budowy „Park of Poland” w strefę terenów o funkcji rozrywki i rekreacji jest obowiązkiem władz gminy.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**GMINY MSZCZONÓW**

**UWARUNKOWANIA ROZWOJU  
PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW**



## **A. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW.**

### **I. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY**

#### **Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju**

13 grudnia 2011r została przyjęta Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. KPZK 2030 wprowadza współzależność celów polityki przestrzennej z celami polityki regionalnej, wiąże planowanie strategiczne z programowaniem działań w ramach programów rozwoju i programów operacyjnych współfinansowanych ze środków UE. Cele zawarte w KPZK zakładają integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury osadniczej.

#### Cel strategiczny

**Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągania ogólnych celów rozwojowych - konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.**

KPZK wskazuje sześć celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Wszystkie elementy struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:

1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
6. Przywrócenie i utrwalenie ład przestrzennego.

Gmina Mszczonów położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy- znajduje się w strefie bezpośredniego wpływu centralnego ośrodka wzrostu jakim jest Warszawa.

**KPZK nakłada obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń w niej określonych do planów zagospodarowania przestrzennego województw w zakresie delimitacji obszarów**

funkcjonalnych i sporządzenie dla nich opracowań planistycznych w formie opracowania strategii, planów i studiów zagospodarowania przestrzennego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego nie został jeszcze dostosowany do uchwalonej KPZK

Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zatwierdzonego w 2004 20 18 roku.



Mapa nr 1. Gmina Mszczonów na tle Województwa Mazowieckiego.

Polityka przestrzenna dotycząca gminy i miasta Mszczonów wyrażona w *Studium* uwzględnia kontekst krajowy jak i wojewódzki określony w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Z Planu tego wynikają następujące uwarunkowania i zadania w poszczególnych działaniach dla gminy i miasta Mszczonów:

- na podstawie analizy cech społeczno-gospodarczych i zróżnicowanych możliwości rozwoju, województwo mazowieckie podzielono na obszary polityki przestrzennej. Gmina Mszczonów zgodnie z tym podziałem znajduje się w obszarze największych wpływów Aglomeracji Warszawskiej z przewagą funkcji pozarolniczych i łatwą dostępnością komunikacyjną Warszawy;
- zgodnie z główną Koncepcją Zagospodarowania Przestrzennego Województwa rolniczy obszar gminy (ze względu na jego uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne) jest predestynowany do rozwoju towarowego rolnictwa wielokierunkowego, ze

specjalizacją produkcji rolnej w zakresie sadownictwa; natomiast polityka przestrzenna województwa na obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej ma polegać na wspieraniu dotychczasowych kierunków rozwoju – czyli dalszego rozwoju sadownictwa;

- w zakresie infrastruktury Plan Województwa wyznacza do adaptacji linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV i do modernizacji GPZ 110/15 kV; przebiegający przez teren gminy gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu regionalnym Plan wyznacza do adaptacji, podobnie jak gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu lokalnym; wskazana została także adaptacja stacji gazowej I stopnia położona w zachodniej części gminy przy drodze GP8 oraz planowana jest budowa nowej stacji gazowej w pobliżu miasta Mszczonów; w zakresie telekomunikacji do adaptacji wskazana została centrala międzymiastowa położona we Mszczonowie;
- w zakresie komunikacji planowana jest modernizacja linii kolejowych CE20 i E65 przechodzących przez teren gminy, objętych międzynarodowymi umowami AGC i AGTC; umożliwi ona osiągnięcie m.in. prędkości 160 km/h dla pociągów pasażerskich i 120 km/h dla towarowych; przez obszar gminy przebiegać będzie postulowany europejski korytarz transportowy, wokół którego ma być tworzone pasmo przyspieszonego rozwoju, a droga krajowa nr 8 ma zostać przebudowana do drogi ekspresowej; planowana jest również przebudowa (lub rozbudowa) drogi głównej nr 50 ruchu przyspieszonego GP, która przechodzi przez północno-zachodni obszar gminy i ma tworzyć „Dużą Obwodnicę Warszawy”; na odcinku drogi GP50 przechodzącym przez miasto Mszczonów postulowana jest zmiana rangi tej drogi;
- w związku z postulowanym europejskim korytarzem transportowym, we Mszczonowie przy drodze GP8 Plan wskazuje na utworzenie centrum logistycznego o znaczeniu strategicznym (planowany), a przy drodze GP50 (w sąsiedztwie obwodnicy Mszczonowa) – adaptację centrum logistycznego o znaczeniu lokalnym (istniejący);
- w zakresie ochrony walorów środowiska przyrodniczego polityka samorządu województwa mazowieckiego przewiduje zwiększenie powierzchni prawnie chronionych obszarów przyrodniczych, a wśród nich powiększenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – co wiązało by się z rozszerzeniem zasięgu Parku na zachodnio – północne tereny gminy. Projektowane jest również przekształcenie części Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w park krajobrazowy. Z kolei Krajowy Program Zwiększania Lesistości przyjmuje, że zalesienie w województwie mazowieckim do 2020 roku obejmie ok. 75 tys. ha gruntów rolnych, w tym 71 tys. stanowiących własność prywatną. Obszary objęte zalesieniami występują także w powiecie żyrardowskim, w którym położona jest gmina;
- w zakresie rozwoju usług turystyki i rekreacji, południowo – wschodnia część gminy położona jest w rejonie turystycznym o znaczeniu lokalnym.
- w kierunkach rozwoju dla aglomeracji warszawskiej Mszczonów został włączony do strefy funkcjonalnej: rozwoju przemysłowo-gospodarczego, związanej z Żyrardowem.
- Mszczonów znajduje się w pasie powiązań aglomeracji warszawskiej z aglomeracją łódzką

W dziedzinie Transport kolejowy:

W planie została zapisana inwestycja celu publicznego

- Modernizacja linii kolejowej nr 4 –Centralna Magistrala Kolejowa;
- Prace na linii kolejowej C-E 20 na odcinku Skierniewice –Piława –Łuków.

Ponadto z PZPWM wynikają postulaty i rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzennego województwa.

W dziedzinie Transport drogowy:

W Planie postuluje się działania w systemie dróg dotyczące:

- podnoszenia poziomu bezpieczeństwa przez:
  - realizację chodników, dróg rowerowych, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów,
  - działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m.in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspakajania ruchu (progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, małe);
- przebudowy dróg zgodnie z warunkami okresowych kontroli stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- prowadzenie analiz i studiów oraz pozostawienia rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;
- prowadzenie analiz budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi.

W dziedzinie Transport rowerowy:

W celu zapewnienia spójności tras oraz warunków sprzyjających poprawie bezpieczeństwa i rozwoju komunikacji rowerowej postuluje się:

- budowę infrastruktury rowerowej wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich o wysokim natężeniu ruchu samochodowego, zarówno w ramach ogólnych inwestycji drogowych, jak i jako samodzielne inwestycje krajowego i wojewódzkiego zarządcy drogi;

W dziedzinie Transport lotniczy:

Plan postuluje działania w zakresie transportu lotniczego dotyczące:

- prace koncepcyjne nad budową CPK między Łodzią a Warszawą, w tym ustalenie lokalizacji poza obszarami charakteryzującymi się najwyższą jakością gleb oraz ponadprzeciętną towarowością produkcji rolniczej, zwłaszcza stanowiącymi strategiczne obszary żywielskie województwa mazowieckiego, jak również w znacznym oddaleniu od obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, odgrywających istotną rolę w zakresie zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych o pełniących rolę stref wymiany i regeneracji powietrza dla aglomeracji warszawskiej.

W dziedzinie Ochrony środowiska i zasobów przyrody:

- w zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin:
  - zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP;
  - ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP;
  - ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III);
  - dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach;

- zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin;
- realizację działań inwestycyjnych i utrzymaniowych melioracji wodnych, w tym ochronę układów odwodnienia rowami melioracyjnymi, budowę systemów melioracji zwiększających retencję glebową, odbudowę systemów drenarskich;
- poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych;
- racjonalną gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej i kopalin towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko;
- ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej, związanych z powierzchniową eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów poeksploatacyjnych;
- zagospodarowanie i udostępnienie obszarów atrakcyjnych geologicznie np. w formie geoparków.

W dziedzinie Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej  
W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego postuluje się następujące działania:

- zachowanie ładu przestrzennego lub jego kreowanie, szczególnie w miejscach o istotnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego poprzez:
  - ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi w oparciu o ochronę pola ekspozycji i eksponowanie dominant architektonicznych; kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca,
  - eksponowanie w strukturze przestrzennej ośrodków miejskich i wiejskich najcenniejszych zasobów dziedzictwa regionu,
  - kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych.
  - adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych;
  - zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych

**Strategia rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku, uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.,**

Za priorytetowy cel strategiczny przyjęto *Rozwój produkcji ukierunkowanej na eksport w przemyśle zaawansowanych i średniozaawansowanych technologii oraz w przemyśle i przetwórstwie rolno-spożywczym.*

Jego osiągnięcie wymaga realizacji działań w następujących kierunkach:

- tworzenie warunków do generowania i absorpcji innowacji;
- rozwój produkcji: tworzenie warunków przyjaznych dla inwestorów i przedsiębiorców;
- wspieranie tworzenia i rozwoju przedsiębiorstw produkcyjnych;

- umiędzynarodowienie gospodarcze;
- tworzenie warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych – głównie w przemyśle rolno-spożywczym.

Przyjęto również trzy cele strategiczne:

*Wzrost konkurencyjności regionu poprzez rozwój działalności gospodarczej oraz transfer i wykorzystanie nowych technologii, poprawę dostępności i spójności terytorialnej regionu oraz kształtowanie ładu przestrzennego, poprawę jakości życia oraz wykorzystanie kapitału ludzkiego i społecznego do tworzenia nowoczesnej gospodarki.*

A także dwa cele ramowe;

- zapewnienie gospodarce zdywersyfikowanego zaopatrzenia w energię przy zrównoważonym gospodarowaniu zasobami środowiska;
- wykorzystanie potencjału kultury i dziedzictwa kulturowego oraz walorów środowiska przyrodniczego dla rozwoju gospodarczego regionu i poprawy jakości życia.

### **Strategii Rozwoju Powiatu Żyrardowskiego na lata 2015-2025 ( Uchwała Nr X/57/15 z dnia 24 września 2015r.)**

Przyjęto cele strategiczne:

*Rozwój społeczny i gospodarczy Powiatu Żyrardowskiego.*

Cel ma być realizowany przez 5 kierunków rozwoju:

- rozwój przedsiębiorczości na terenie Powiatu Żyrardowskiego,
- integracja społeczna osób oraz grup wykluczonych społecznie,
- wzmocnienie roli edukacji w rozwoju społecznym i gospodarczym Powiatu Żyrardowskiego,
- poprawa dostępności i jakości usług świadczonych przez powiat dla mieszkańców,

*Podniesienie jakości życia mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego*

- poprawa jakości systemu komunikacyjnego i transportowego Powiatu Żyrardowskiego,
- rozwój infrastruktury społecznej Powiatu Żyrardowskiego,
- rozbudowa i modernizacja Centrum Zdrowia Mazowska Zachodniego,
- poprawa dostępności do internetu mieszkańców powiatu,
- podniesienie poziomu bezpieczeństwa mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego.

### **Strategii Rozwoju Gminy Mszczonów na lata 2015-2020 z perspektywą do 2025 roku" z 2016 r. ( uchwała nr XXIII/161/16 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 1 czerwca 2016r)**

Cele strategiczne rozwoju Gminy Mszczonów.

Cel główny strategii - *wzrost konkurencyjności gminy opartej na potencjale własnym dla rozwoju zrównoważonej gospodarki o środowiskowych walorach technologicznych i dynamicznej przedsiębiorczości z udziałem aktywnych zawodowo i społecznie mieszkańców.*

Cele strategiczne

1) Nowoczesna i efektywna gospodarka - rozwój gospodarczy gminy z wykorzystaniem istniejącego potencjału; cele operacyjne:

- rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej i usług,
- wsparcie na rzecz promocji współpracy przedsiębiorczości i rozwoju MŚP.

2) Turystyka, sport, rekreacja- rozwój turystyki, sportu i rekreacji;

- budowa potencjału turystycznego z wykorzystaniem wód geotermalnych,
- rozwój oferty turystycznej i produktu turystycznego oraz rekreacyjno-sportowego Gminy.

3) Infrastruktura - rozwój infrastruktury;

- rozwój infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
- rozwój infrastruktury wsparcia przedsiębiorczości i inwestycji,
- rozwój nowoczesnej bazy edukacyjnej,
- rozwój infrastruktury ochrony zdrowia usług medycznych ze szczególnym uwzględnieniem rehabilitacji,

- rozwój infrastruktury społecznej i usług społecznych,
  - poprawa i rozwój infrastruktury związanej z bezpieczeństwem publicznym.
- 4) Rynek pracy i aktywne społeczeństwo - Rozwój rynku pracy i aktywne społeczeństwo;
- wsparcie aktywnych form na rynku pracy,
  - rozwój e-usług i społeczeństwa informacyjnego,
  - aktywizacja społeczności lokalnych i organizacji pozarządowych,
  - rozwój usług związanych z poprawą jakości życia mieszkańców,
  - rozwój usług edukacyjnych,
- 5) Rewitalizacja - rewitalizacja;
- rewitalizacja obszaru miejskiego i terenów zdegradowanych, w tym o znaczeniu strategicznym dla Miasta.
- 6) Zrównoważony rozwój - efektywność energetyczna i OZE;
- działania na rzecz ograniczenia emisji szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz zmniejszenia zużycia energii,
  - wzrost wykorzystania OZE.

#### MATERIAŁY KARTOGRAFICZNE

- 1) Studium zostało opracowane na kopii mapy topograficznej w skali 1 : 25 000 pozyskanej z zasobów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, aktualnej na rok 1992.
- 2) Przy opracowaniu części graficznej opracowania wykorzystano:
  - aktualną na rok 2012 mapę ewidencyjną gruntów w wersji wektorowej.
- 3) Przy opracowaniu części graficznej do zmiany Studium wykorzystano:
  - aktualną na rok 2017 mapę ewidencyjną gruntów w wersji wektorowej.

## II. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPLYWAJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

### Dane statystyczne

Gmina Mszczonów, z ośrodkiem gminnym w Mszczonowie położona jest około 70 km na południowy wschód od geograficznego środka Polski, na skrzyżowaniu najważniejszych szlaków drogowych i kolejowych i w obrębie tzw. DUO – POLIS, czyli w sercu aglomeracji warszawsko – łódzkiej, 50 km na południowy zachód od Warszawy i 90 km od Łodzi. Administracyjnie należy do powiatu żyrardowskiego i województwa mazowieckiego, leżąc przy jego zachodnio-południowych granicach.

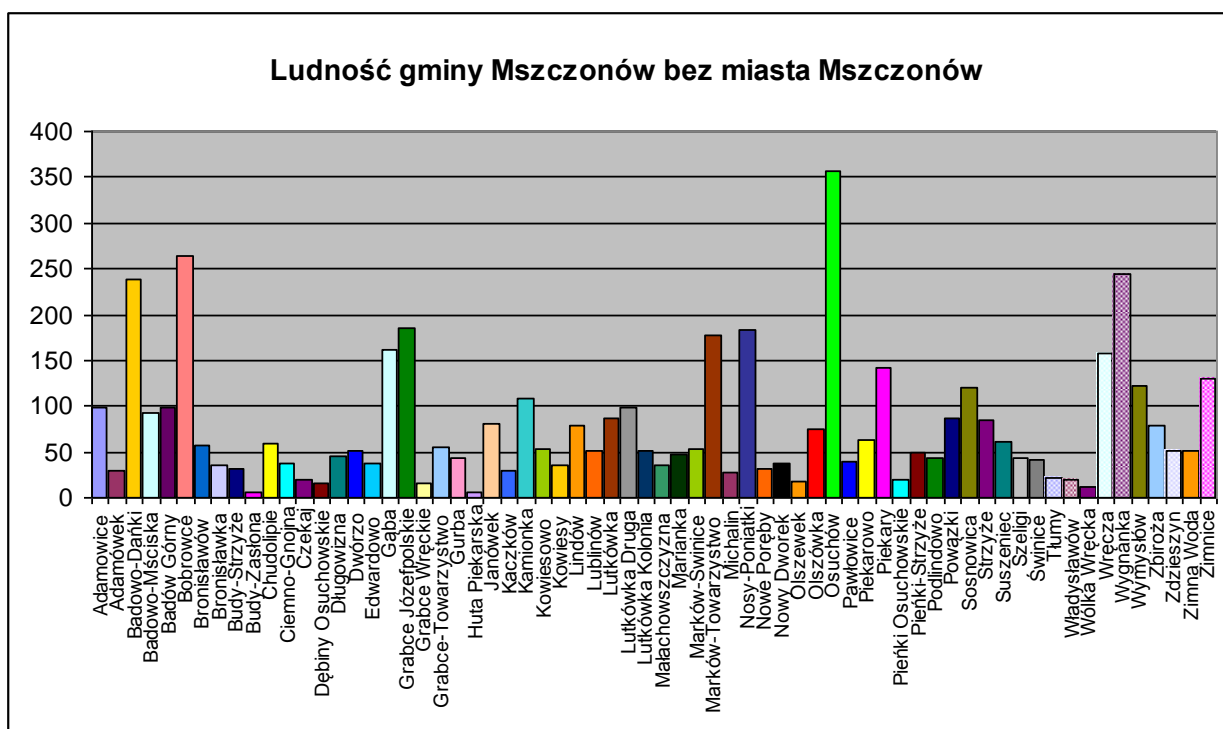
Sąsiaduje z gminami: Radziejowice, Żabia Wola, Pniewy, Błędów i Puszcza Mariańska należącymi do województwa mazowieckiego oraz gminami Biała Rawska i Kowiesy należącymi do województwa łódzkiego.

Gmina Mszczonów zajmuje powierzchnię 151,90 km<sup>2</sup> (w tym powierzchnia miasta wynosi 8,56 km<sup>2</sup>), obejmując 66 wsi skupionych w 33 sołectwach. (W 2005 roku do gminy Mszczonów zostały dołączone 4 wsie będące wcześniej w granicach administracyjnych gminy Radziejowice, są to wsie: Nowy Dworek, Olszówka, Wręcza, Wręcza A)).

Podstawowe wielkości charakteryzujące gminę (dane na dzień 30.06.2012r.), (2017):

- Powierzchnia gminy - 151,90 km<sup>2</sup>,
- Liczba ludności - ~~41 442 osoby~~, **11 603 osoby**
- Średnia gęstość zaludnienia - ~~75,32 osób / km<sup>2</sup>~~, **76 osób / km<sup>2</sup>**
- Procent ludności w wieku produkcyjnym - ~~62,69 %~~, **60,5%**
- Procent ludności z wykształceniem wyższym - ~~7,08 %~~, **15,8%**
- Lasy - 16,5 % pow. gminy,
- Użytki rolne - 72,02 % pow. gminy.





Wykres 1. Liczba ludności na terenie gminy Mszczonów bez miasta Mszczonów według stanu na dzień 30.06.2012r (źródło: Dane z Ewidencji Ludności Gminy Mszczonów).

Przez teren gminy przebiegają ważne szlaki komunikacyjne:

- drogowe: Warszawa – ~~Katowice~~ Wrocław, droga ekspresowa S8, stanowiąca część trasy północ – południe oraz droga krajowa nr 50, szlak TIR-owski wschód-zachód (trasa międzynarodowa),
- kolejowe: Centralna Magistrala Kolejowa stanowiąca część trasy północ – południe oraz trasa kolei towarowej wschód – zachód CE 20 (Słubice – Terespol).

Geograficznie teren miasta i gminy leży na Nizinie Mazowieckiej w Kotlinie Warszawskiej. Na obszarze gminy biorą swój początek następujące rzeczki: Okrzesza, Pisia - Gagolina, Jeziorka, Korabiewka.

## II.1 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ANтропоГЕНICZNEGO

### 1.1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE, WARUNKI NATURALNE I RZEŻBA TERENU

#### Rzeźba terenu

Pod względem geograficznym gmina Mszczonów leży w podprovincji Nizin Środkowomazowieckich w makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej z mezoregionem Równiny Łowicko – Błońskiej oraz w makroregionie Wzniesień Południowomazowieckich. Granica pomiędzy mezoregionami przebiega po krawędzi wysoczyzny, na linii: Olszówka – Węrcza – Krzyżówka. Na terenie zachodniego Mazowsza Wzniesienia Południowomazowieckie dzielą się na kilka mezoregionów. W północnej części dolina Rawki

rozdziela leżące na zachód Wzniesienia Łódzkie, od leżącej na wschód Wysoczyzny Rawskiej, na której znajduje się Mszczonów.

Wysoczyzna Rawska leżąca na północ od Pilicy i na wschód od rzeki Rawki obejmuje obszar 1700 km<sup>2</sup>, zbudowana jest z glin morenowych i żwirowych ostańców strefy moren czołowych stadiału Warty. Na północ od Wzniesień Łódzkich i Wysoczyzny Rawskiej leży Równina Łowicko-Błońska obejmująca obszar 3036 km<sup>2</sup> ciągnąca się szerokim pasem na południe od Bzury. Jest to płaski poziom denudacyjny przecięty przez szereg drobnych dopływów Bzury.

W krajobrazie Gminy dominuje falista wysoczyzna morenowa Wysoczyzny Rawskiej. Terenem najwyższym położonym jest rejon Piekar (210,6 m n.p.m.) i jest to najwyższy położony punkt w powiecie żyrardowskim, najniższe położone są rejony Wólki Wręckiej (151,9 m n.p.m.).

Północne i zachodnie fragmenty obszaru Gminy są rozcięte dolinami rzecznyymi Okrzeszy i Pisi – Gągoliny, a południowo-wschodnie – doliną górnej Jeziorki.

### **Warunki geologiczno-gruntowe**

Podłoże geologiczne Mszczonowa i gminy Mszczonów tworzą skały ery mezozoicznej przykryte utworami trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi. Teren miasta i Gminy Mszczonów położony jest w szczytowych partiach rozległego płata morenowego, który tworzy falistą wysoczyznę polodowcową, zwaną Wysoczyzną Rawską. Północny obszar wysoczyzny, na którym przede wszystkim leży Gmina, nacechowany jest rzeźbą fluwiogalcialno-denudacyjną oraz zaburzeniami glacictektonicznymi czwartorzędu i podłoża podczwartorzędowego.

Na powierzchni terenu występują trzy serie utworów plejstocenijskich. Najmłodsze utwory reprezentowane przez piaski fluwiogalcialne występują na dużych jednorodnych powierzchniach w centrum i północnej części gminy. Na pozostałej powierzchni występują gliny zwałowe o znacznej, niekiedy kilkunastometrowej miąższości. W południowo-wschodniej części Gminy nad starszą serią piasków fluwiogalcialnych zalegają gliny zwałowe (głównie na zboczach doliny Jeziorki). Na północ od wsi Lutkówka na młodszych piaskach fluwiogalcialnych widoczne są wyraźne formy utworów eolicznych (wydmy).

Wszystkie utwory plejstocenijskie (sypkie i spoiste) oprócz utworów eolitycznych są gruntami nośnymi i stanowią nośne podłoże budowlane. Natomiast holocenijskie wypełnienia dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych ze względu na swą słabą konsolidację, niski stopień zagęszczenia i znaczną zmienność są grupą gruntów słabonośnych niewskazanych do bezpośredniego posadowienia fundamentów.

Występują również grunty nasypowe na większych powierzchniach w obrębie terenów poeksploatacyjnych kruszyw. Są one niekorzystnym podłożem budowlanym.

Obszar gminy położony od drogi krajowej nr 8 w kierunku gminy Puszcza Mariańska i gminy Radziejowice zbudowany jest z osadów kredy górnej – głównie margli, na których spoczywają utwory trzeciorzędu (oligocenu, miocenu i pliocenu). Pod względem litologicznym są to ropy, piaski i węgiel brunatny. Natomiast utwory czwartorzędu są reprezentowane przez osady zlodowaceń południowo- i środkowopolskich, których łączna miąższość w okolicach Mszczonowa jest zmienna i dochodzi maksymalnie do około 100 m. Osady czwartorzędowe, jako wynik cyklicznych procesów erozji i sedymentacji w okresie plejstocenu, stanowią wielopoziomowy system warstw glin zwałowych, odpowiadający akumulacji lodowcowej oraz warstw piaszczysto-żwirowych, związanych z akumulacją wodnolodowcową i rzeczną. Lokalnie występują tutaj osady zbiorników zastoiskowych: mulki i ropy zastoiskowe. Ze względu na lokalizację północno – zachodniego obszaru gminy w

rejonie silnej oscylacji lodowca, stropowa część osadów trzeciorzędowych oraz osady czwartorzędu są silnie zaburzone glacitektonicznie. W obrębie osadów czwartorzędowych licznie występują kry lodowcowe, zbudowane z ilów trzeciorzędowych lub osadów formacji burowęglowej. Budowa geologiczna stropowej części osadów czwartorzędowych, stanowiących bezpośrednio podłoże budowlane, jest bardzo zróżnicowana w pionie i poziomie. Są to głównie gliny zwałowe, piaski gliniaste oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe i rzeczne, silnie przekształcone przez procesy geologiczne, eluwia charakterystyczne dla klimatu peryglacialnego, panującego w późnym plejstocenie. Osady holocenu występują głównie w dolinach cieków holocenu są to piaski i namuły organiczne tarasów zalewowych o miąższości kilku metrów, a lokalnie także torfy i namuły torfiaste, jako wynik akumulacji zastoiskowej. Na powierzchniach wysoczyzny holocen reprezentują osady splywowe – deluwia.

### **Surowce mineralne**

Gmina Mszczonów na tle sąsiednich gmin jest zasobna w surowce mineralne.

Złoża surowców mineralnych występujące na terenie gminy są oparte głównie o zasoby utworów czwartorzędowych, ale również po ostatnim okresie trzeciorzędu - pliocenie, pozostały warstwy pstrych ilów zwanych poznańskimi. Część z nich, występująca na skraju wsi Budy Mszczonowskie zaczęto wydobywać już w roku 1976 r., tworząc obszar górniczy. Osady trzeciorzędowe w okolicach Mszczonowa, wg wyników dokonanych wierceń geologicznych, mają grubość dochodzącą do 147 m a miejscami 188 m.

Podstawowe znaczenie dla zasobów surowców mineralnych na obszarze Gminy miał przede wszystkim okres czwartorzędu, w którym w epoce plejstocenu kilkakrotne nasunięcia lądolodu pozostawiły po sobie pokrywę utworów gliniastych i piaszczysto – żwirowych o grubości 30-70 m przeciętnie i 100-150 m lokalnie. Dla Mszczonowa grubość ta została określona w otworze geologicznym IG-1 na 47 m. Z kolei po zlodowaceniu środkowopolskim na całym obszarze zachodniego Mazowsza, czyli również gminy Mszczonów, pozostały pokłady gliny zwałowej o charakterystycznej zielonej barwie, które w późniejszym interglacjale i kolejnych zlodowaceniach ulegały modyfikacjom i przemieszczaniu.

Na obszarze Gminy występują przede wszystkim: gliny zwałowe, eluwia glin zwałowych, piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski, żwiry i glazy moren czolowych, piaski i mulki rzeczne oraz sporadycznie piaski eoliczne.

~~Na terenie gminy Mszczonów występują następujące tereny górnicze: Węcza – Olszówka, Węcza – Olszówka II, Budy Mszczonowskie, Zbiroża II, Zbiroża IV/A, Zbiroża IV/B, Zbiroża V, Zbiroża VII, Zbiroża VIII, Pieńki, Pieńki Strzyże III, Dębiny Osuchowskie 4, Adamowice, Adamowice I, Zimna Woda, Zimna Woda II, Zimna Woda III.~~

~~Największe złoża surowców mineralnych w Gminie to:~~

~~„Budy Mszczonowskie” – złoża surowców ilastych d/p kruszyw lekkich;  
„Węcza-Olszówka”, „Zbiroża”, – złoża kruszywa naturalnego.~~

W mieście Mszczonowie zlokalizowane jest jedno złożo kruszywa lekkiego o nazwie Budy Mszczonowskie. Są to surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego.

Kruszywa naturalne (piaski i żwiry) z eksploatowanych złóż mineralnych oraz surowce ilaste występujące na terenie gminy Mszczonów są pozyskiwane głównie na cele budownictwa, drogownictwa i kolejnictwa, do produkcji kruszyw lekkich (keramzytu) oraz do produkcji ceramiki budowlanej.

Wody geotermalne stanowią potencjalne źródło energii cieplnej związane z utworami mezozoiku (trias-kreda). W obrębie tych utworów na terenie całego województwa mazowieckiego objętość subarterzyjskich i artezyjskich wód geotermalnych oszacowano na poziomie 2 766 km<sup>3</sup>, a zasoby energii cieplnej możliwej do odzyskania na 9 835 mln ton paliwa umownego.

W rejonie gminy Mszczonów występują duże zasoby wód geotermalnych. Jest to jedyne miejsce w Polsce, a drugie w Europie, gdzie kredowe wody geotermalne, po wydobyciu i odebraniu naturalnego ciepła (do celów grzewczych), są następnie tłoczone (po uzdatnieniu na stacji SUW) do miejskiej sieci wodociągowej i wykorzystywane bezpośrednio do celów pitnych. „Geotermia Mazowiecka” S.A. posiada koncesję ważną na okres 5 lat.

### Gleby

Gleby na terenie gminy Mszczonów wykształciły się na podłożu osadów czwartorzędowych, głównie plejstocenijskich i ich zasięg występowania związany jest ściśle z budową geologiczną podłoża. Na obszarach występowania piasków wodnolodowcowych.

Praktycznie cały obszar Gminy zajmują gleby płowe i gleby brunatne wylugowane, wytworzone z glin zwałowych lekkich i piasków słabogliniastych leżących na glinach. Należą one do rolniczych kompleksów przydatności gleb: żytniego bardzo dobrego i miejscami do kompleksu żytniego dobrego. Z kolei na niewielkich fragmentach Gminy położonych na zachód od linii rzeki Okrzeszy na północ od doliny rzeki Jeziorki występują gleby brunatne wylugowane i gleby płowe wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych (należą w większości do rolniczych kompleksów przydatności gleb: żytniego dobrego i żytniego słabego).

W centrum i północnej części gminy, dominują zwarte, duże obszary gruntów ornych niskiej jakości o klasach bonitacyjnych V i VI. Na pozostałym obszarze na podłożu z glin zwałowych wytworzyły się gleby klasy IV, a lokalnie klasy III. Natomiast na niezurbanizowanych terenach należących do miasta Mszczonowa, z wyjątkiem części północno – wschodniej i wschodniej, występują gleby III i IV klasy bonitacyjnej. Jednak mimo sprzyjających warunków do produkcji rolnej, tereny te w większej części nie są użytkowane rolniczo i tworzą niekiedy wieloletnie odłogi.

W dolinach rzecznych i w obniżeniach bezodpływowych na obszarze całej Gminy znaczny jest udział gleb pochodzenia organicznego, użytkowanych głównie jako łąki i pastwiska (użytki zielone bagienne i pobagienne).

Gorsze gleby na terenach szczególnie falistych winny być zalesiane.

Na terenie opracowania brak jest szczegółowych badań chemicznych i oceny jakości gleb. Na podstawie wyników badań gleb na innych obszarach o podobnym charakterze, z dużą dozą prawdopodobieństwa można założyć zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi i benzo/a/pirenem (WWA) wzdłuż dróg o dużej przepustowości. Niewątpliwie nastąpiło też przekształcenie stanu fizycznego na terenach zurbanizowanych oraz wzbogacenie w związki azotu i fosforu gleb intensywnie użytkowanych rolniczo. W rejonach eksploatacji zasobów naturalnych, prowadzonej na skale przemysłową i na potrzeby własne właścicieli gruntów, nastąpiło wyłączenie z użytkowania rolnego i trwale przekształcenie powierzchni.

## Warunki wodne

Obszar Gminy Mszczonów obejmuje sieć powierzchniowych wód płynących, która położona jest w dorzeczu lewobrzeżnych dopływów Wisły - rzeki Bzury (północna i południowo-zachodnia część Gminy) oraz rzeki Jeziorki i Pilicy (część południowo – wschodnia).

- Suchej (zlewnia obejmuje część środkowo - zachodnią, stanowiąc 19% terenu, obejmuje obszary miejscowości Grabce Towarzystwo, Grabce Wręckie, Wólka Wręcka, Olszówka).
- Korabiewki (część południowa – ok. 35% terenu, obejmuje obszary miejscowości Zdieszyn, Gurba, Szeligi, Adamowice, Powązki),
- Okrzeszy (część środkowo – wschodnia - ok. 39% terenu, obejmuje obszary miejscowości Długowizna, Lublinów, Czekaj, Świnice, Marków – Świnice, Marków Towarzystwo,
- Dopływu (Suchej) z Olszówki (część północna, obejmuje ok. 20% terenu, obszary miejscowości Wręcza, Olszówka, Nowy Dworek).

Pozostały obszar Gminy położony jest w obrębie III rzędu: rzek Pisi i Rawki – dopływów Bzury.

Sieć hydrograficzna jest ogólnie słabo rozwinięta. Generalnym kierunkiem splywu wód powierzchniowych jest północny-zachód – zlewnia Bzury i południowy-zachód dla obszaru źródłowego zlewni Jeziorki.

Długości rzek na obszarze Gminy Mszczonów wynoszą:

- Okrzesza – ok. 7,6 km,
- Pisia-Gągolina – ok. 3,2 km,
- Korabiewka – ok. 4,4 km,
- Jeziorka – ok. 5,1 km,

Okrzesza jest lewym dopływem rzeki Pisi Gągoliny o długości 15,2 km. Rzeka powstaje z połączenia kilku niewielkich cieków, wypływających na południe i południowy-wschód od Mszczonowa. Powierzchnia zlewni Okrzeszy wynosi 31,1 km<sup>2</sup>.

Korabiewka jest prawostronnym dopływem Rawki o długości 25,9 km, wypływającym w pobliżu miejscowości Gąba na wysokości około 184 m n.p.m. Na odcinku między Adamowicami a Zdieszynem rzeka płynie w kierunku północno-zachodnim poprzez pola uprawne i łąki. Przed przecięciem z linią kolejową E65 oraz w Szeligach na rzece istnieją niewielkie zbiorniki wodne.

Pisia – Gągolina jest prawym dopływem Bzury. W gminie Mszczonów Pisia - Gągolina prowadzi swe wody wzdłuż północnej granicy Gminy, w miejscowości Kaczków, a następnie w części wschodniej Gminy, w miejscowości Dwórzno. Źródło rzeki znajduje się na terenie Gminy w miejscowości Dwórzno.

Jeziorka - lewy dopływ Wisły, rozpoczyna swój bieg na terenie wsi Dębiny Osuchowskie, a dokładnie w kompleksie leśnym położonym na zachód od miejscowości Osuchów. W górnym biegu, na kilkukilometrowym odcinku od wsi Wygnanka (gm. Mszczonów) do wsi Wilczoruda (gm. Pniewy) rzeka przepływa przez wykopane w jej korycie stawy rybne.

Decydujące znaczenie dla kształtowania się maksymalnych stanów wody na wymienionych rzekach tej części dorzecza Bzury, mają głównie wezbrania zimowo-wiosenne o charakterze roztopowym (marzec - kwiecień) oraz intensywne wezbrania opadowe (maj - lipiec). Niekorzystnym zjawiskiem jest częste występowanie susz glebowych i hydrologicznych, powodujące m.in. nadmierne przesuszenie gleby, obniżenie pierwszego poziomu wód gruntowych i w konsekwencji zmniejszenie przepływów wody w rzekach, a w skrajnych przypadkach wysychanie źródeł oraz mniejszych cieków.

Istniejące zasoby wód zlewni rzek Gminy mogą być użytkowane dla potrzeb nawodnień rolniczych oraz gospodarki stawowej. Natomiast największe znaczenie spośród rzek Gminy pod względem gospodarczym ma rzeka Okrzesza, która stanowi odbiornik ścieków komunalnych dla miasta Mszczonowa.

Wg. danych z 2000 roku z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie z Delegaturą w Płocku, prowadzącego monitoring rzeki Okrzeszy jakość wód się w ostatnim czasie pogorszyła. Jest to wynikiem przyjęcia przez Okrzeszę ścieków z Mszczonowa. Wody rzeki powyżej miasta zaliczone zostały do III klasy czystości, natomiast w wodach poniżej miasta odnotowano wzrost stężenia związków biogenych i te wody zaliczono do V klasy czystości. Brak jest zanieczyszczeń przemysłowych.

Naturalne zbiorniki wód stojących reprezentowane są przez liczne „oczka wodne” stanowiące wypełnienia obniżeń bezodpływowych. Najwięcej tych oczek występuje w południowo-zachodniej części Gminy, a największe z nich: Staw Łuk, osiąga powierzchnię ok. 2,5 ha i położone jest na północ od Piekar.

Główne zbiorniki retencyjne w gminie to zbiornik „Św. Anna” o powierzchni 11,01 ha (pojemność 121,6 tys. m<sup>3</sup>) oraz zbiornik „Dwórzo” o powierzchni 2,37 ha (pojemność 30,8 tys. m<sup>3</sup>).

W północnej części gminy znajdują się stawy rybne „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”, nieużytkowane i objęte ochroną prawną w formie rezerwatu przyrody. Inne mniejsze stawy rybne zlokalizowane są w Wygnance i w Osuchowie.

Wg danych na dzień 31.12.2003 r. przedstawionych w *Programie Ochrony Środowiska*, powierzchnia zmeliorowana w gminie Mszczonów zajmuje 1031,23 ha, co stanowi 7,6 % ogółu powierzchni gminy (w tym grunty orne – 947,5 ha i łąki – 83,73 ha). Obszary zdrenowane zajmują powierzchnię 1003,70 ha.

#### Wody gruntowe

Na terenie gminy występują trzy typy obszarów o różnych warunkach występowania wód gruntowych:

- Obszar wysoczyzny zbudowany z piasków wodnolodowcowych obejmujący głównie centrum i północ gminy, na którym wody gruntowe zalegają prawie zawsze na głębokościach większych niż 2,0 mppt, a lokalnie nawet kilkanaście mppt. Są to obszary z reguły korzystne dla budownictwa ze względu na głęboki poziom występowania tych wód.
- Obszar zbudowany z gruntów trudno przepuszczalnych, głównie glin zwałowych, zajmujący północny-zachód, zachód i południe gminy. Charakterystyczny jest tu brak jednolitego poziomu wód gruntowych. Często wody mają charakter naporowy i pojawiają się też w postaci sączeń lub utrzymują się w śródglinowych przewarstwieniach piaszczystych o zmiennym zasięgu i na różnych głębokościach. Częstsze są tu płytsze wody typu „wierchówek” utrzymujące się w obniżeniach terenu lub w cienkim nadkładzie gruntów sypkich.

- Obszary dolin rzecznych i obniżień śródwysoczyznowych, na których głębokość występowania wód gruntowych i poziom stagnujących wód powierzchniowych w obniżeniach, są ściśle zależne od intensywności długotrwałych opadów atmosferycznych. Wody gruntowe na tych obszarach występują płycej niż 1,0 mptt.

### Wody podziemne

Zgodnie podziałem hydrogeologicznym (Paczyński, 1995) gmina Mszczonów należy do Regionu Mazowieckiego i Subregionu Centralnego. Zgodnie z podziałem na jednolite części wód podziemnych obszar gminy Mszczonów znajduje się obrębie obszaru nr 65 i 63 regionu Środkowej Wisły.

Na terenie gminy wody podziemne są związane z utworami czwartorzędu, trzeciorzędu i kredy górnej. Zasilanie poziomów wodonośnych pochodzi z infiltracji opadów atmosferycznych i z dopływu lateralnego. Generalnie spływ wód podziemnych ma kierunek północno-zachodnim tj. w stronę doliny Wisły, która jest główną osią drenażu dla wszystkich występujących w jej rejonie pięter wodonośnych. W strefie przypowierzchniowej osadów czwartorzędowych występują lokalne kierunki spływu wód podziemnych, do lokalnych osi drenażu – cieków. Ze względu na zmienność budowy geologicznej osadów czwartorzędu, naprzemianległe występowanie warstw piaszczystych (wodonośnych) i gliniastych (słabo przepuszczalnych), silne zburzenie glaciektoniczne warstw oraz liczne kry lodowcowe ilów trzeciorzędowych, w profilu pionowym występują zazwyczaj dwa lub trzy poziomy wodonośne, związane z rozdzielającymi się dodatkowo warstwami wodonośnymi. Lokalnie występują także poziomy wód zawieszonych w glinach i na glinach zwałowych.

- I poziom wodonośny, o charakterze przypowierzchniowym, jest związany z osadami wodnolodowcowymi i aluwiami, zalegającymi w sąsiedztwie dolin oraz piaskami zwałowymi w obrębie wysoczyzny polodowcowej. Poziom ten charakteryzuje się zwierciadłem swobodnym (lokalnie napiętym), układającym się współkształtnie do powierzchni terenu. Zalega on na głębokości 1 – 3 m p.p.t. Ze względu na niewielką miąższość, rozprzestrzenienie i podatność na zanieczyszczenie, nie ma on znaczenia gospodarczego. Ujmowany jest lokalnie gospodarskimi studniami kopanymi. Spływ wód odbywa się zgodnie z ukształtowaniem terenu. I poziom wodonośny podścielony jest przeważnie kompleksem słabo przepuszczalnych glin zwałowych i praktycznie nieprzepuszczalnych ilów od II poziomu wodonośnego o charakterze użytkowym (UPW). Generalnie można uznać, że istnieje dostateczna naturalna bariera zabezpieczająca przed migracją zanieczyszczeń powierzchniowych do użytkowego poziomu wodonośnego.
- Kierunek spływu wód II użytkowego poziomu wodonośnego (w utworach czwartorzędu) układa się głównie na północny-zachód.
- III poziom wodonośny związany jest z piaskami i żwirami wodnolodowcowymi, oddzielonymi pakietami glin, o pozycji międzymorenowej lub śródmorenowej. Warstwa wodonośna zalega na głębokości 15 - 50 m p.p.t. Lustro wody podziemnej ma charakter napięty, stabilizując na głębokości kilku do kilkunastu metrów p.p.t. Miąższość warstwy wodonośnej wynosi 10 - 40 m. W wodach III poziomu wodonośnego i głębszych, stwierdza się przekroczenia parametrów jakościowych w odniesieniu do wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi w zakresie zawartości związków żelaza, manganu i amoniaku, przez co woda wymaga prostego uzdatnienia (filtracja na złożach).

Wody podziemne na obszarze Mszczonowa wykorzystywane są w kilku poziomach wodonośnych. Podstawowym źródłem zaopatrzenia ludności, rolnictwa i przemysłu w wodę

są czwartorzędowe wody podziemne. Poziom czwartorzędowy wykorzystywany jest w dwóch warstwach, głównie na cele komunalne wsi i osiedli, miasta i Gminy Mszczonów. Wykorzystanie poziomych wód trzeciorzędowych, występujących w okolicy Mszczonowa, ograniczone jest wysoką mineralizacją i silnym zabarwieniem tych wód. Wg danych z Programu Ochrony Środowiska dla Miasta i Gminy Mszczonów 2004 r., zatwierdzone łączne zasoby wód podziemnych (o uregulowanym statusie wodnoprawnym) eksploatowane na obszarze Gminy dla celów komunalnych wynoszą:

- dla czwartorzędu 511,0 m<sup>3</sup>/h – w tym dla miasta Mszczonów przypada 150 m<sup>3</sup>/h,
- dla trzeciorzędu 39,0 m<sup>3</sup>/h – wyłącznie ujęcie zakładowe dla Gminy Mszczonów,
- dla dolnej kredy 60,0 m<sup>3</sup>/h – ujęcie geotermalne „Mszczonów IG-1” dla miasta Mszczonów.

Główne ujęcia zasobów wód podziemnych zlokalizowane są w środkowej i południowej części Gminy.

Czwartorzędowy poziom wodonośny drenowany jest przez Okrzeszę, lewobrzeżny dopływ Pisi Gągoliny, Korabiewkę oraz sieć drobnych cieków spływających z krawędzi wysoczyzny w kierunku zachodnim i północnym.

Gmina Mszczonów leży w obszarze zasięgu strategicznych zasobów wód oligoceńskich.

#### Wody geotermalne

Na terenie gminy Mszczonów występują zasoby wód geotermalnych o najwyższych temperaturach (nawet do 80°C) związane z obszarem rozległej niecki Płockiej. W podziale na okęgi geotermalne zasoby te należą do tzw. „grudziądzko-warszawskiego okręgu geotermalnego” zajmującego obszar ok. 70 tys. km<sup>2</sup>. Wody geotermalne o temperaturze +42 °C ujmowane są w samym Mszczonowie przy ulicy Tarczyńskiej, ujęciem geotermalnym (otwór *Mszczonów IG-1* o głębokości 1793,0m i wydajności  $Q_e=60$  m<sup>3</sup>/h). Energia geotermalna wykorzystywana jest w Mszczonowie w układzie centralnego ogrzewania (wspomagające źródło energii cieplnej). Pozwoliło to obniżyć o 32 % zużycie gazu w mieście. Niski stopień mineralizacji tych wód pozwolił również na wykorzystanie ich do celów pitnych – jest to unikalne wykorzystanie tego rodzaju wód w Polsce.

#### Klimat

Obszar gminy Mszczonów położony jest w strefie przejściowej pomiędzy klimatem morskim Europy Zachodniej a kontynentalnym Europy Wschodniej, którą charakteryzuje zmienność stanów pogody występująca dzięki napływowi oceanicznych mas powietrza, przynoszących latem ochłodzenia, a zimą ocieplenia. Wg dokładniejszej regionalizacji klimatycznej (A. Wosia – Atlas RP, 1993) gmina położona jest w północno-wschodniej części XVII regionu klimatycznego zwanego Regionem Środkowopolskim. Charakteryzuje się on jedną z najwyższych rocznych sum całkowitego promieniowania słonecznego oraz jednymi z mniejszych w Polsce sumami rocznymi opadów atmosferycznych. Wartości średnich rocznych opadów atmosferycznych z wielolecia (1955 - 1995) kształtują się w przedziale od 514 mm/rok (stacja meteorologiczna Brwinów), do 580 mm/rok (posterunek opadowy – Mszczonów).

Przy średnich opadach atmosferycznych w latach suchych i przeciętnych, występuje deficyt wód w glebie, gdyż część wody opadowej bierze udział w odpływie powierzchniowym i wgłębnym. Zróżnicowanie przestrzenne średniej rocznej temperatury powietrza na terenie gminy jest nieznaczne. Temperatury wahają się od -3° C (luty) do 18,4° C (sierpień) przy średniej rocznej 7,8°C. Najbardziej pogodnymi miesiącami są sierpień i wrzesień, natomiast



najwyższe wartości średniego zachmurzenia notuje się w okresie od listopada do lutego z maksimum przypadającym w miesiącu grudniu. W związku z ogólną cyrkulacją atmosferyczną na całym obszarze gminy Mszczonów dominują wiatry o kierunku zachodnim i południowo-zachodnim, których udział jest największy w lipcu i lutym. Od listopada do stycznia trwa nieprzerwana dominacja wiatrów północno-zachodnich. Na większości obszaru są korzystne warunki przewietrzania i dobre warunki insolacyjne. Mniej korzystne warunki klimatu lokalnego mają doliny rzeczne i obniżenia terenu. Są to obszary przeważnie podmokłe, o gorszych warunkach przewietrzania z tendencjami do występowania mgieł i inwersji termicznych.

Ciekawym mikroklimatem wyróżnia się Osuchów, ze względu na który jest on nazywany „dachem Mazowsza” albo małymi Sudetami pomiędzy Łodzią a Warszawą. Charakterystyczny klimat tych okolic, zbliżony do Sudeckiego, spowodowany jest położeniem miejscowości w najwyższym punkcie Niziny Mazowieckiej, 100 metrów wyżej niż Warszawa.

Tabela 1. Wybrane wartości elementów klimatycznych gminy Mszczonów

Lp.	Element klimatyczny	Wartość
1.	Średnia roczna temperatura powietrza z wielolecia 1951-1990	7,6 – 8,0°C
2.	Liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej	26 – 90 dni
3.	Średnia liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej	70 dni
4.	Pojawianie się pokrywy śnieżnej	25 XI
5.	Zanik pokrywy śnieżnej	30 III
6.	Czas trwania okresu wegetacyjnego	210 – 220 dni
7.	Średnio w roku dni przymrozkowych (t. min < 0° C)	110 – 130 dni
8.	Okres bezprzymrozkowy obejmuje miesiące	VI – IX
9.	Dni mroźnych	30 – 45
10.	Dni mroźnych (max. przypadającym na miesiąc luty)	> 10
11.	Dni bardzo mroźnych z (t. max. < 10°C) w ciągu roku	5 – 10
12.	Średnia roczna liczba dni gorących (t. max. > 25°C)	35 – 40
13.	Okres występowania dni gorących	V – IX
14.	Dni upalnych z (t. max. > 30°C)	8 – 12

Źródło: IMGW – Warszawa, Program ochrony środowiska dla miasta i gminy Mszczonów.

## Lasy

Krajobraz okolic Mszczonowa jeszcze w XVI w. charakteryzował się osadnictwem „wyspowo” rozproszonym wśród rozległych obszarów leśnych, ówczesnych puszc królewskich: Bolimowskiej, Wiskickiej, Jaktorowskiej i Korabiewickiej. Dopiero pierwsza połowa XIX w. przyniosła szybki ubytek lasów. Obecnie najbliższe miastu okolice na obszarze Gminy nie posiadają zwartych kompleksów leśnych, z wyjątkiem lasów w okolicy Osuchowa. Tereny leśne występują głównie w południowej części Gminy i zajmują obszar 2500,9 ha (lasy publiczne - 1314,9 ha), czyli ok. 16,5 % powierzchni Gminy i stanowią jej najciekawsze krajobrazowo rejony, choć zostały zmienione i ukształtowane przez gospodarkę człowieka. Największym zwartym kompleksem leśnym o powierzchni ponad 500 ha jest kompleks występujący na południe i zachód od Osuchowa. Drugim większym kompleksem leśnym należącym do Lasów Państwowych są lasy położone pomiędzy Zbirożą a Gnojną, które cechuje niezbyt korzystny kształt powierzchni zalesionej i stosunkowo młody drzewostan. Pozostałe obszary leśne są własnością różnych użytkowników i zajmują małe i bardzo małe powierzchnie na siedliskach ubogich.

Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna z domieszką dębu, olszy i brzozy. Przeważającym typem siedliskowym jest bór mieszany świeży.

Na obszarach występowania gleb dobrych jakościowo istotne znaczenie będą miały miejscowe zadrzewienia i zakrzewienia, wpływające na poprawę warunków rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiące substytut lasu.

### **Fauna i flora**

Potencjalną roślinnością obszaru gminy są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko-podlaskiej, na co wskazuje przynależność tego obszaru do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej w okręgu Łowicko-Warszawskim (wg klasyfikacji geobotanicznej J.M. Matuszkiewicza - Atlas RP, 1993r.). Z kolei pod względem regionalizacji faunistycznej (A. S. Kostrowickiego - Atlas RP, 1993) obszar gminy znajduje się w centralnej części Okręgu Środkowopolskiego i w centralnej części podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego. Współczesny krajobraz okolic miasta Mszczonów jak i całej gminy nie posiada jednak większych kompleksów leśnych, dominują tereny zajęte pod uprawę a walory terenu w aspekcie florystycznym jak i faunistycznym nie są zbyt duże. Udział kompleksów leśnych w szacie roślinnej gminy wynosi kilkanaście procent, z tego poza terenami dolin rzecznych oraz obniżeniami, składają się na nie głównie monokultury sosny i brzozy z mniejszym udziałem świerka, modrzewia i dębu, charakteryzujące się dodatkowo olbrzymim rozdrobnieniem powierzchni. Brak jest kompleksów leśnych o naturalnym lub subnaturalnym charakterze – wszystkie kompleksy leśne noszą ślady porolności. Teren ten był użytkowany rolniczo na przestrzeni ostatnich wieków i obecnie można obserwować jego stopniowe przekształcanie w głównych kierunkach - antropogennym lub seminaturalnym. Z tego względu brak jest leśnych siedlisk przyrodniczych w dobrym stanie i wszystkie noszą cechy przekształceń. Jedynie w miejscach zawodnionych obniżen dolin rzek czy kompleksu leśnego w Osuchowie, szata roślinna przybiera postać zbliżoną do półnaturalnej, oddając częściowo charakter potencjalnego siedliska. Kompleks leśny w okolicach Osuchowa jest ciekawym miejscem ze względu na występowanie flory nietypowej dla nizin. Charakterystyczny, podobny do sudeckiego mikroklimat Osuchowa sprawia, że można znaleźć tu wiele gatunków roślin typowych dla Sudetów. Stworzony tu rezerwat Grądy Osuchowskie, ma chronić różnorodne zbiorowiska grądowe oraz zbiorowiska boru bagiennego o charakterze reliktowym. W rezerwacie obserwuje się również dobrze zachowany starodrzew ponad 100-letniej sosny.

W skali gminy największy udział mają agrocenozy terenów użytkowanych rolniczo oraz porzucone nitrofilne zbiorowiska łąk i pól uprawnych (ugory). Duży udział ugorów jest dowodem na zmiany charakteru miejscowego rolnictwa. Część obszarów, szczególnie we wsi Wrecza, Olszówka, Wólka Wręcka pokryte są kompleksami antropogenicznych muraw napiaskowych. Tworzą się one na wyjalowionych, „ogłowionych” glebach w postaci płatów roślinności kserotermicznej. Są to zbiorowiska krótkotrwale, gdyż szybko zostaną zastąpione zapustami, głównie sosny. Właśnie zarastanie samosiewem drzew większości opuszczonych rolniczo powierzchni jest dowodem „leśnego” kierunku zmian w wyniku sukcesji regeneracyjnej. W terenach zurbanizowanych, tzn. wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, występują zbiorowiska roślinności segetalnej i ruderalnej. W południowej części gminy w rejonie miejscowości Bobrowce uprawiane są sady.

Teren gminy zwłaszcza w rejonie Czekaja, Zbiroży, Pieńków Strzyże, Wręczy oraz w obrębie miasta Mszczonów pod względem potencjalnych siedlisk roślinnych jest mocno zdegradowany i zmieniony antropogenicznie. Związane jest to w głównej mierze z lokalizacją w tym rejonie znacznych obszarów powierzchniowej eksploatacji kruszyw mineralnych. Znaczna, wschodnia część gminy należy do Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki, co stanowi niewątpliwie wysokiej

wartości walor florystyczno-faunistyczny gminy. Część wschodnia i południowa położona jest w obrębie potencjalnych ciągów ekologicznych i ważnych dróg migracji fauny i awifauny, i zaliczona została do krajowego systemu obszarów chronionych – Wielkoprzestrzenne Systemy Obszarów Chronionych (WSOCH).

Najwięcej gatunków chronionych występuje w położonych na zachód od Mszczonowa lasach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

## 1.2. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Tabela 2. Struktura gleb wg ewidencji podatkowej.

Wyszczególnienie	Gmina		Miasto	
	ha	%	ha	%
Grunty orne				
R III a	4,89	0,09	12,66	1,59
R III b	436,58	3,25	82,49	10,73
R IV a	1946,96	14,39	192,41	23,45
R IV b	2302,81	15,52	188,80	30,12
R V	3030,05	20,33	198,42	28,54
R VI	1609,04	10,07	93,23	15,19
R VI z	97,12	0,64	4,67	0,80
użytki zielone				
kl III	4,78	0,07	20,47	2,31
kl IV	244,29	1,52	34,51	3,67
kl V	326,64	1,70	19,33	2,28
kl VI	80,19	0,42	5,06	0,37
kl VI z	0	0	0	0
N	87,45	0,58	4,04	0,91

Źródło: Urząd Miejski w Mszczonowie – stan na dzień 30.10.2012r.,

W gminie przeważają gleby klasy IV (tab.3 2.). Również dużo jest gleb V i VI klasy oraz występują enklawy klasy III. Gleby klasy IV i III położone są w południowo – wschodniej części gminy i prowadzone na nich głównie uprawy sadownicze. W mieście przeważają gleby IV i V klasy.

Najlepsze gleby znajdują się w miejscowości Malachowszczyzna, Janówek, Nowe Poręby, które graniczą z dawnym woj. radomskim. Ludność ww. wsi utrzymuje się głównie z sadownictwa.

Obecnie gospodarstwa rolne położone są nie tylko na obszarze gminy, ale również i miasta. Przeważają nadal gospodarstwa do 5,0 ha, chociaż wzrasta liczba gospodarstw o powierzchni do 10,0 ha (tab. 4), a spada powyżej 10.0 ha.

Tabela 3. Struktura obszarowa indywidualnych gospodarstw rolnych w mieście i gminie.

Wyszczególnienie	1995		2002		2012		2018	
	liczby	%	liczby	%	liczby	%	liczby	%
do 5 ha	1070	55,07	1193	62,13	3171	80,71	3581	83,59
od 5 do 10 ha	574	29,54	412	21,46	534	13,59	500	11,67
10 ha i więcej	299	15,39	315	16,41	224	5,70	203	4,74
RAZEM	1943	100	1920	100	3929	100	4284	100

Źródło: Urząd Miejski w Mszczonowie – stan na dzień 30.10.2012r (oraz w roku 2018).

Wg waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, która prowadzona jest na podstawie oceny warunków agroekologicznych (gleby, rzeźby, klimatu, stosunków wodnych),

obszar gminy Mszczonów charakteryzuje się dobrą i średnią rolniczą przestrzenią produkcyjną (wartość waloryzacji waha się od 50 do 80 punktów w skali 100 punktowej) – tak więc, prawie połowa obszaru gminy Mszczonów znajduje się w rejonie przewagi gleb o najwyższej przydatności rolniczej.

### 1.3. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na terenie gminy prowadzona jest gospodarka leśna w oparciu o operaty urzędowania lasu przez Nadleśnictwo Grójec.

### 1.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

#### Prawne formy ochrony przyrody

Wg. danych z Programu Ochrony Środowiska dla gminy Mszczonów na terenie gminy obszary prawnie chronione zajmują 4 700 ha, tj. 30,9 % ogólnej powierzchni gminy.

Ochrona przyrody w okolicach Mszczonowa ma bardzo stare tradycje. Puszcze: Jaktorowska, Bolimowska i Wiskicka były w Polsce ostatnim siedliskiem turów.

Współcześnie w granicach gminy Mszczonów znajdują się obszary chronione:

#### ▶ Obszar chronionego krajobrazu

Znaczna, wschodnia część Gminy Mszczonów znajduje się na terenie **Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki**, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. w sprawie Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 178, poz. 6936 ze zm.) oraz Rozporządzenia Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2008r. Nr 194 poz. 7022). Charakteryzuje się on istotną wartością przyrodniczą zwartych kompleksów leśnych (które zajmują południową i wschodnią część gminy Mszczonów), zróżnicowanym krajobrazem rolniczym występującym na Wysoczyźnie Rawskiej (w którym dominuje mozaika pól uprawnych, sadów owocowych) oraz walorami historyczno-kulturowymi.

#### ▶ Rezerwaty

Zajmują one powierzchnię 119,10 ha gminy i są to:

- Dla ochrony leśnych zbiorowisk łąkowych i boru bagiennego o charakterze reliktowym z chronionymi gatunkami roślin utworzono w 1982 roku **rezerwat leśny „Grądy Osuchowskie”** w gm. Mszczonów o powierzchni 99,75 ha, Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 12 października 1982r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1982r. nr 25 poz. 234).
- **Rezerwat „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”** – to nowy rezerwat w granicach Gminy Mszczonów. Powstał on Rozporządzeniem nr 9 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lutego 2004 roku w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Stawy Gnojna im. rodziny Bieleckich” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004r. Nr 58 poz. 1474). Obowiązują przepisy Zarządzenia Nr 16 Regionalnego Dyrektora

Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie rezerwatu przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”. Obszar rezerwatu obejmuje teren dawnych stawów rybnych oraz przyległych do nich łąk o łącznej powierzchni 19,35 ha, znajdujących się we wsi Ciemno Gnojna. Celem ochrony jest zachowanie (ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych) stawów rybnych stanowiących miejsce rozrodu i regularnego występowania ptaków, w szczególności siewkowatych i blaszkodziobych, wraz z występującymi na tym terenie zbiorowiskami roślinnymi. Wokół rezerwatu wydzielona została otulina, którą stanowi pas 700 m od granicy rezerwatu przyrody.

#### ► Parki zabytkowe

Oddzielną grupę stanowią parki zabytkowe, z których w okolicy Mszczonowa dwa zostały wpisane do rejestru zabytków. Są to parki w Osuchowie (27,1 ha) i Radziejowicach (21,0 ha).

#### *Zabytkowe parki wiejskie i podworskie*

- Zespół dworski w Badowo-Dańkach o powierzchni 1,5 ha z XIX wieku;
- Zespół dworski w Badowo-Kłody o powierzchni 3,2 ha z początku XX wieku;
- Zespół dworski w Badowo-Mściskach o powierzchni 3,05 ha z 1887 roku;
- Zespół pałacowy w Osuchowie o powierzchni 27,1 ha z XIX wieku, z parkiem podworskim; park jest w bardzo dobrym stanie, zieleń poddawana jest regularnym zabiegom ogrodniczym;
- Zespół dworski w Piekarach o powierzchni 6,8 ha z XVIII wieku; jest to park podworski z zielenią bardziej zaniedbaną, a teren jest częściowo użytkowany uprawowo;
- Zespół dworski w Ciemno-Gnojna z początku XIX wieku.

#### ► Pomniki przyrody

Zgodnie z rozporządzeniem Nr 26 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r. (Dz.U. Woj.Maz. Nr 124 poz. 3641) na terenie gminy Mszczonów znajduje się 28 pojedynczych drzew uznanych za pomnik przyrody. Drzewa pomnikowe rosną w parkach dworskich w Osuchowie (24) i w Piekarach (3) oraz w Mszczonowie (1) na terenie cmentarza przy ul. Dworcowej. Są to drzewa następujących gatunków:

- 10 dębów szypułkowych,
- 6 lip drobnolistnych,
- 5 modrzewi europejskich,
- 3 jesiony wyniosłe,
- 1 platan klonolistny,
- 1 wiąz szypułkowy,
- 1 klon pospolity.

Drzewa osiągają wyjątkowo duże rozmiary, ich obwody zawierają się w granicach 257 – 700 cm, a wysokość dochodzi do 27m (najmniejsza to 17m). Są to nasadzenia towarzyszące obiektom historycznym (dworom, pałacom), stanowiące część zabytkowego układu przestrzennego, a tym samym obiekty cenne z historycznego, przyrodniczego i krajobrazowego punktu widzenia. Należy zatem nadal je chronić i respektować strefę ochronną wokół nich.

Zgodnie z ww/ rozporządzeniem pomnik przyrody stanowi także lipowa aleja drzew w Osuchowie, składająca się z dwóch odcinków (ustanowiona jako pomnik przyrody już w 1997r. rozporządzeniem Nr 28 woj. skierniewickiego z dnia 17 lipca 1997 r.). Drzewa w liczbie 200 sztuk osiągają wiek około 120-130 lat, a ich obwód wynosi 350-400 cm.

Ochrona prawna drzew pomnikowych polega m.in. na zakazie niszczenia i uszkodzenia drzew, zakazie zmian stosunków wodnych, umieszczania tablic reklamowych czy zmianie sposobu użytkowania ziemi. Ochrona drzew w granicach lokalizacji obejmuje zasięg korony i systemu korzeniowego nie mniejszy niż w promieniu 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa.

Spośród pomników przyrody nieożywionej najliczniej w okolicach Mszczonowa występują glazy narzutowe, z których trzy zostały objęte ochroną (w Zawadach gm. Kowiesy oraz Ciemno-Gnojna w gm. Mszczonów i Budach Mszczonowskich w gm. Radziejowie). Glaz w Zawadach jest największym na Niżu Polskim.

Gmina Mszczonów położona jest poza granicami Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, ale pozostaje w jego bliskim sąsiedztwie. Bolimowski Park Krajobrazowy został utworzony 26 września 1986 r. uchwałą Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach. W 1995 roku nastąpiła zmiana jego granic. Bolimowski Park Krajobrazowy jest w zasadzie parkiem leśnym, gdyż ponad 60% jego powierzchni zajmują tereny zalesione. Cechą charakterystyczną Parku są niespotykane nigdzie indziej w centralnej Polsce rozległe, śródleśne, podmokłe łąki i pastwiska. Świat roślinny jak i fauna są niezwykle bogate. Spośród około 2200 gatunków roślin naczyniowych Polski w Parku występuje niemal połowa. Całe bogactwo i różnorodność flory znajduje się przede wszystkim w podszycie i runie, a także w nadrzewnych zaroślach i szuwarach, na śródleśnych polanach, bagniskach i wyrobiskach torfowych, na podmokłych łąkach i pastwiskach.

Północno-zachodnia część gminy położona przy wschodniej granicy Parku, i ujęta jako obszar zewnętrznej otuliny w Planie Ochrony BPK, odznacza się cennymi wartościami przyrodniczymi, łąkami z cennymi i rzadkimi roślinami, interesującymi pod względem florystycznym i fitosocjologicznym lasami, atrakcyjnymi i urozmaiconymi krajobrazami, które należy chronić przed niekontrolowaną i chaotyczną zabudową. Podjęcie kroków w celu ochrony tego obszaru zapewniłoby zachowanie i ochronę cennych wartości przyrodniczych, zachowanie i ochronę obszarów pełniących funkcje węzłów ekologicznych oraz ciągów i korytarzy ekologicznych, a także zachowanie wartości kulturowych i cech rodzimego krajobrazu.

#### Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Część gminy Mszczonów położona w bliskim sąsiedztwie BPK i leżąca na terenie Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki, charakteryzuje się obszarami łąk z cennymi i rzadkimi roślinami, interesującymi pod względem florystycznym i ciekawymi fitosocjologicznie lasami, atrakcyjnymi i urozmaiconymi krajobrazami. Tereny te należy chronić przed niekontrolowaną i chaotyczną zabudową. Należy zachować przestrzenną ciągłość ekosystemów, drożność ciągów i korytarzy ekologicznych oraz warunki odpowiednie dla odtwarzania odnawialnych zasobów przyrody. Ważna jest ochrona walorów widokowych i estetycznych, a także zachowanie wartości kulturowych i cech rodzimego krajobrazu.

Należy też uwzględnić zakazy i nakazy zawarte w Rozporządzeniu ~~Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997~~ **Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r.** dotyczącego Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z

doliną środkowej Rawki, w Rozporządzeniu nr 9 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lutego 2004 roku w sprawie utworzenia rezerwatu przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” oraz zawarte w rozporządzeniach ustanawiających prawną ochronę pomników przyrody.

## II.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY WARTOŚCI KULTUROWYCH

### 2.1 KRAJOBRAZ KULTUROWY

#### Rys historyczny

Mszczonów w swej 760-letniej historii przechodził różne koleje losu, które były odbiciem dziejów Mazowsza.

Na karty historii wkroczył przypadkowo, już jako istniejąca osada, będąc miejscem wystawienia dokumentu, który nie dotyczył spraw bezpośrednio z nim związanych. Niektóre źródła podają, że Mszczonów był w tym czasie własnością książęcą i znajdował się w nim niewielki dwór, w którym książęta zatrzymywali się nieraz na dłużej, gdy polowali w okolicznych rozległych puszczech.

Do czasu lokacji miasta znaczenie osady było niewielkie, jednak jej rolę powiększało dogodne położenie przy drodze z Rawy do Sochaczewa, ówczesnych najważniejszych ośrodków administracyjnych na zachodnim Mazowszu. Droga ta była jednym z niewielu przejść przez bagniste puszcze położone równoleżnikowo na południe od Bzury.

Dodatkowym czynnikiem wyróżniającym Mszczonów w gronie okolicznych miejscowości był kościół, którego istnienie jest poświadczone od 1324 roku. Przed lokacją miasta kościół ów był już siedzibą parafii, powstałej w XI lub XII w. w granicach archidiaconatu czerskiego, skupiającego 21 miejscowości i 15 wsi drobnej szlachty, obejmującej swym zasięgiem zapewne dużą część obszaru dzisiejszej gminy Mszczonów.

Jeszcze w XVI wieku sieć osadnicza na terenach obecnej gminy była rzadka. Poszczególne wsie pojedynczo, rzadziej w większym skupieniu leżały na „wyspach” wykarczowanych wśród lasów, natomiast na północ i północny zachód rozciągały się rozległe puszcze królewskie. W takim układzie potrzebny był ośrodek administracyjny i gospodarczy, i logiczną konsekwencją była więc lokacja miasta w Mszczonowie, co stało się przed 1377 rokiem. Później, przy organizacji podziału administracyjnego w XV wieku, Mszczonów stał się już siedzibą niewielkiego, obejmującego 405 km<sup>2</sup> powiatu mszczonowskiego.

Okres od włączenia Mszczonowa wraz z ziemią sochaczewską do Korony w 1476 roku, do wojen ze Szwecją, był korzystny dla rozwoju miasta. Jednak mimo wysokiej rangi administracyjnej i korzystnego położenia, Mszczonów nie wyrósł na większy ośrodek. Okoliczne wioski były nieliczne i małe, a wielkość arealu ziemi ornej całego powiatu mszczonowskiego była mniejsza od niektórych parafii położonych w okolicach Łowicza i Skierniewic.

Od wojen ze Szwecją (lata 1655-1657) do upadku Rzeczypospolitej (1795r.) w Mszczonowie, podobnie jak i w innych okolicznych miastach, trwał okres upadku i zastoju.

W okresie zaborów w latach 1795-1918 szereg istotnych wydarzeń, które w sposób decydujący miały wpłynąć na dalsze losy Mszczonowa. Mimo, że jeszcze w pierwszej połowie XIX wieku Mszczonów należał do najludniejszych miast na zachodnim Mazowszu, a w chwili wybuchu I wojny światowej jego liczba ludności przekroczyła 8 tys. mieszkańców to jednak spotkało miasto szereg niepomyślnych wydarzeń. W latach 1800 i 1862 miały miejsce wielkie pożary, które zniszczyły większość zabudowy mieszkalnej. Mieszkańcy pracowicie odbudowali zniszczenia, jednak rzutowały one na rozwój gospodarczy.

W 1845 roku Mszczonów ominęła linia kolejowa z Warszawy do Wiednia, choć początkowo jej przebieg planowano ją przez miasto. Z kolei zniszczenia budynków miejskich w wyniku pożaru z 1867 roku przyczyniły się do ulokowania siedziby powiatu – tworzonego w 1867 roku – w dwa razy mniejszym Błoniu.

Na przelomie XIX i XX w. Mszczonów funkcjonował jako miasto rolniczo-rzemieślnicze z nikłym drobnym przemysłem (fabryka zapalek, 2 browary, 3 garbarnie i wytwórnia kaflów). W okresie międzywojennym Mszczonów nie posiadający przemysłu wegetował bez możliwości rozwoju. Kolejną tragedię przyniosła II wojna światowa, na początku której, we wrześniu 1939 roku miasto najpierw zostało zbombardowane przez lotnictwo nieprzyjaciela, a potem umyślnie podpalone przez żołnierzy niemieckich, tracąc około 80 % zabudowy. Nastąpiły kolejne spadki ludności.

W okresie Polski Ludowej do końca lat pięćdziesiątych w Mszczonowie panowała stagnacja. Ubywało nadal ludności, jednak powoli odbudowywano zniszczenia. W latach 60-tych powolny rozwój miasta zapoczątkowała lokalizacja dwóch zakładów przemysłowych.

Ważnym natomiast wydarzeniem dla miasta było utworzenie w 1972 roku gminy Mszczonów. Po latach zapaści przyszedł w końcu dobry okres dla miasta (zwłaszcza ostatnie dziesięciolecie), które przeistacza się w prężnie działający ośrodek logistyczno-przemysłowy.

### Mszczonów – miasto historyczne – lokacje XII – XIV w. z Planu Województwa

Mszczonów należy do starych osad południowej części Mazowsza, powstał jako książęca wieś targowa. Choć zniszczenia wojenne nie oszczędziły miasta, do dziś zachował się interesujący zespół zabudowy malomiasteczkowej, jak również dawny podstawowy układ przestrzenny datujący się być może od lokacji miasta, którym jest dawny system drożny, mający zasadniczy wpływ na kształt przestrzenny Mszczonowa.

W układzie przestrzennym Mszczonowa wartość historyczną posiada rozplanowanie centrum miasta. Historyczna sieć ulic wraz z placem rynkowym stanowią o wysokiej randze wartości zabytkowe zespołu staromiejskiego.

## 2.2 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

### Rozpoznanie zasobów środowiska kulturowego gminy

#### **Obiekty zabytkowe i obiekty pod ochroną konserwatorską**

Tabela 4. Obiekty zabytkowe położone na terenie miasta i gminy Mszczonów, które znajdują się w **rejestrze zabytków** oraz w ewidencji - stan na 30 czerwca 2012r.

Lp.	Miejscowość	Ogólny opis obiektu	Nr rej.	Z dnia
1.	Adamowice	Kapliczka murowana z ok. 1920 r.		
2.	<b>Badowo-Dańki</b>	<b>Zespół dworski: -dwór murowany z 2-iej poł. XIXw., -spichlerz murowany z ok. 1850 r., -park z ok. 1850 r.;</b>	<b>533</b>	<b>05.05.1980</b>
3.	<b>Badowo-Kłody</b>	<b>Zespół dworski: -dwór drewniany, -park;</b>	<b>615 524</b>	<b>28.07.1983 05.05.1980</b>
4.	<b>Badowo-Mściska</b>	<b>Zespół dworski.: -dwór drewniany z 1-szej poł. XIX, -park krajobrazowy z 1907 r., -obora;</b>	<b>558 544</b>	<b>21.03.1981 05.05.1980</b>
5.	Badów Górny	Kapliczka murowana z lat 30-tych XX w.;		



6.	Badów Górny	Dom nr 13, lata 20-te XX w.;		
7.	Badów Górny	Dom murowany, lata 20-te XX w.;		
8.	Bobrowce	Kapliczka murowana z 1928 r.;		
9.	Bobrowce	Zagroda nr 11: dom drewniany z 1926 r. i obora murowana z 1928 r.;		
10.	Bobrowce	Dom nr 14, drewniany z 1940 r.;		
11.	Bobrowce	Dom nr 15, drewniany z początku XX w.;		
12.	Bobrowce	Dom nr 45, drewniany z 1939 r.;		
13.	Bobrowce	Dom nr 59, drewniany z początku XX w.;		
14.	Bobrowce	Dom nr 63, murowany, lata 20-te XX w.;		
15.	Bobrowce	Dom nr 70, drewniany, lata 30-te XX w.;		
16.	Bronisławów	Kapliczka murowana, lata 20-te XX w.;		
17.	Bronisławów	Zagroda nr 5: dom drewniany z lat 20-tych XX w. i obora murowana (kam) z 1927 r.;		
18.	Bronisławów	Zagroda nr 11: dom drewniany z 1926 r. i obora murowana (kam) z 1927 r.;		
19.	Bronisławów	Dom nr 14, murowany z 1915 r.;		
20.	Ciemno-Gnojna	Kapliczka murowana z ok. XIX w.;		
21.	Ciemno-Gnojna	Kapliczka murowana z 1934 r.;		
22.	Ciemno-Gnojna	Kapliczka murowana (kam), lata 30-te XX w.;		
23.	Ciemno-Gnojna	Zespół dworski: -dwór murowany, pocz. XX w., -obora murowana, -spichlerz murowany (kam), -piwnica murowana, <b>park dworski – pozostałości, XIX w.;</b>	<b>999A</b>	<b>31.12.1996</b>
24.	Ciemno-Gnojna	Kuźnia murowana (kam), lat 20-te XX w.;		
25.	Dębiny Osuchowskie	Dom nr 3, lata 30-te XX w.;		
26.	Dwórzno	Zagroda nr 16: dom drewniany z lat 30-tych XX w. i obora murowana (kam) z lat 30-tych XX w.;		
27.	Dwórzno	Stodoła drewniana z lat 30-tych XX w.;		
28.	Dwórzno	Dom nr 7, drewniany z 1932 r.;		
29.	Gąba	Kapliczka murowana z lat 30-tych XX w.;		
30.	Gąba	Zagroda nr 8: dom murowany (kam.), lata 30-te XX w. i stodoła murowana (kam.), lata 30-te XX w.;		
31.	Gąba	Dom nr 4, drewniany z lat 30-tych XX w.;		
32.	Grabce-Towarzystwo	Zagroda nr 18: dom drewniany z lat 20-tych XX w. i stodoła drewniana z lat 20-tych XX w.;		
33.	Gurba	Zespół dworski: dwór murowany z ok. 1980 r. i pozostałości parku krajobrazowego z poł. XIX w.; ul. Poniatowskiego (dawniej ul. Marchlewskiego);		
34.	Janówek	Dom nr 20, drewniany z lat 20-tych XX w.;		
35.	Kączków	Zagroda nr 2: dom drewniany i stodoła drewniana z pocz. XX w.;		
36.	Kowiesy	Kapliczka murowana z pocz. XX w.;		
37.	Lindów	Kapliczka obok domu nr 38, murowana 1805 r.;		
38.	Lindów	Kapliczka obok domu nr 46, murowany z 1910-1920 r.;		
39.	Lindów	Zagroda nr 9: dom murowany z lat 1910-20 i budynek gospodarczy, murowany z 1932 r.;		
40.	Lindów	Zagroda nr 11: dom drewniany z 1925 r. i budynek gospodarczy, murowany (kam) z 1923 r.;		
41.	Lindów	Dom nr 1, drewniany 1910-20 r.;		
42.	Lindów	Dom nr 2, drewniany z 1919 r.;		
43.	Lindów	Dom nr 3, drewniany z 1910-20 r.;		

44.	Lindów	Dom nr 13, drewniany z 1910-20r.;		
45.	Lindów	Dom nr 18, drewniany z 1919 r.;		
46.	Lindów	Dom nr 21, drewniany z 1910-20 r.;		
47.	Lindów	Dom nr 24, murowany z 1910-20 r.;		
48.	Lindów	Dom nr 25, drewniany z 1919 r.;		
49.	Lindów	Dom nr 30, drewniany z 1832 r.;		
50.	Lindów	Dom nr 40, drewniany z XIX/XX w.;		
51.	Lindów	Dom nr 42, drewniany z 1780 r.;		
52.	Lindów	Dom nr 48, murowany z 1938 r.;		
53.	Lindów	Dom nr 49, drewniany z 1912 r.;		
54.	Lublinów	Dom nr 13, drewniany z 1929 r.;		
55.	Lutkówka	<b>Kościół parafialny p.w. św. Trójcy, drewniany z poł. XVIII:</b> -dzwonnica, -plebania murowana z 1992 r., -dom parafialny, murowany z 1920 r., <b>-cmentarz przykościelny;</b>	256 j.w. 891	18.07.1960 j.w. 22.12.1992
56.	Lutkówka	Kapliczka murowana (kam) z 1920 r.;		
57.	Lutkówka	Dom nr 8, drewniany, lata 30-te XX w.;		
58.	Lutkówka	Dom nr 19, drewniany z 1-ego ćw. XX w.;		
59.	Lutkówka	Obora w zagrodzie nr 22, murowana (kam) pocz. XXw.;		
60.	Mszczonów	Zespół kościoła par. p.w. św. Jana Chrzciciela, ul. Kościelna 6: -kościół murowany z 1862-65 r., -plebania murowany (kam), z 4-ego ćw. XIX w., -ogrodzenie murowane (kam), z 4-ego ćw XIX w., -cmentarz przykościelny;		
61.	Mszczonów	<b>Cmentarz Rzym-kat., ul. Dworcowa, z 1 poł. XIX w.;</b>	847	19.12.1991
62.	Mszczonów	<b>Kaplica grobowa, murowana z 4-ego ćw. XIX w.;</b>	j.w.	j.w.
63.	Mszczonów	<b>Cmentarz rzym.-kat., ul. Maklakiewicza, 2 poł. XIXw.;</b>	844	19.12.1991
64.	Mszczonów	<b>Cmentarz żydowski, ul. Marchlewskiego, XVIIIw.;</b>	877	20.03.1992
65.	Mszczonów	Kapliczka, ul. Grójecka nr 27, murowana z 1930 r.;		
66.	Mszczonów	Kapliczka, ul. Ługowa, murowana z 1901 r.;		
67.	Mszczonów	Kapliczka, ul. Szkolna, murowana z 1905 r.;		
68.	Mszczonów	Kapliczka, ul. Żyrardowska nr 22, murowana z 1853 r.;		
69.	Mszczonów	Ul. Grójecka: -dom nr 27, drewniany z 1-ego ćw. XX w., -dom nr 41, drewniany z 1-ego ćw. XX w., -dom nr 42, drewniany z 3-ego ćw. XX w., -dom nr 50, drewniany z 3-ego ćw. XX w., -dom nr 51, murowany z 1-ego ćw. XX w., -dom nr 52, drewniany z 3-ego ćw. XX w., -dom nr 54, murowany z 1924 r., -dom nr 55a, drewniany z 1-ego ćw. XX w.,  -dom nr 56, drewniany z 3-ego ćw. XX w.;		
70.	Mszczonów	Dom nr 3, ul. Kościuszki, murowany, lata 30-te XX w.;		
71.	Mszczonów	Dom nr 7, ul. Ługowa, drewniany, pocz. XX w.;		
72.	Mszczonów	Ul. Marchlewskiego: -dom nr 16, drewniany, z 1-ego ćw. XX w., -dom nr 18, drewniano-murowany, XIX/XX w.;		
73.	Mszczonów	Nowy Rynek: -dom nr 2, murowany, z 1-ego ćw. XX w.;		
74.	Mszczonów	<b>Ul. Żyrardowska, dom nr 22, z 2 poł. XIXw., Willa właściciela fabryki kafli, p. Braneckiego;</b>	458	29.02.1977
	Osuchów	<b>Zespół kościoła par.:</b>		

		-kościół p.w. św. Stanisława, 1881-94r., -dzwonnica, drewn., z XVIIIw., -cmentarz przykościelny, -ogrodzenie z bramą, 2 poł. XIXw.;	1029 1029 892A 892A	02.04.1973 02.04.1973 21.12.1992 21.12.1992
75.	Osuchów	Zespół pałacowy: -pałac murowany, sprzed 1881 r., -park romantyczny, pocz. XIX w.;	1030 487	06.06.1973 16.09.1978
76.	Osuchów	3 przydrożne aleje lipowe, 2-ga poł. XIX w.;	587	19.05.1972
77.	Osuchów	Kapliczka murowana, lata 30-te XX w.;		
78.	Osuchów	Cmentarz rzymsko-katolicki w Osuchowie;	845A	19.12.1991
79.	Osuchów	Kapliczka murowana, pocz. XX w.;		
80.	Osuchów	Zagroda nr 4: -dom murowany z 1908 r., -obora murowana, lata 30-te XX w., -stodoła drewniana, lata 30-te XX w.;		
81.	Osuchów	Zagroda nr 21: -dom drewniany z 1939 r., -obora murowana z 1939 r., -stodoła drewniana z 1939 r.;		
82.	Osuchów	Dom nr 2, murowany, 2-gie ćw. XVIII w.;		
83.	Osuchów	Dom nr 39, drewniany, lata 20-te XX w.;		
84.	Osuchów	Dom nr 47, ob. Gorzelnia, murowany, 2-ga poł. XIX w.;		
85.	Osuchów	Dom nr 92, murowany, 2-ga poł. XVIII w.;		
86.	Piekary	Zespół dworski, XVIII, poł. XIX w.: -dwór murowany, pocz. XIX w., -park krajobrazowy, 2-ga poł. XVIII w.;	1157 486	22.05.1975 16.09.1978 i z 22.09.2010
87.	Piekary	Kapliczka murowana, z 1-ego ćw. XX w.;		
88.	Piekary	Kapliczka murowana, lata 20-te XX w.;		
89.	Piekary	Dom nr 12, drewniany, z 1-ego ćw. XX w.;		
90.	Piekary	Dom nr 16, drewniany, z 2-iej poł. XIX w.;		
91.	Piekary	Dom nr 23, drewniany, z 1-ego ćw. XX w.;		
92.	Piekary	Dom nr 27, murowany, z 1-ego ćw. XX w.;		
93.	Piekary	Dom nr 27, drewniano-murowany z 1920 r.;		
94.	Pieński Osuchowskie	-dom nr 1, murowany, lata 20-te XX w., -dom nr 4, murowany, ok. XIX w.;		
95.	Pogorzalki (cz.m. Mszczonów)	Dom drewniany z 1935 r.;		
96.	Suszeniec	Dom nr 7, drewniany z 1940 r.;		
97.	Tłumy	Dom nr 1, murowany, lata 20-te XX w.;		
98.	Władysławów	Dom nr 3, drewniany z 1939 r.;		
99.	Władysławów	Dom murowany, lata 20-te XX w.;		
100.	Wólka Wrećka	Dom nr 4, drewniany z 1935 r.;		
101.	Wólka Wrećka	Dom nr 10, drewniany z 1938 r.;		
102.	Wyganka	Dom nr 21, drewniany, lata 30-te XX w.;		
103.	Wrećza	Dom nr 4, z 1889 r.;		
104.	Wrećza	Dom nr 25, z 1927 r.;		
105.	Wrećza	Obora w zagrodzie nr 14 z 1887 r.;		
106.	Wyganka	Dom nr 26, drewniany, lata 30-te XX w.;		
107.	Wyganka	Dom nr 33, drewniany, lata 30-te XX w.;		
108.	Wyganka	Dom nr 68, drewniany, lata 30-te XX w.;		
109.	Wymysłów	Kapliczka murowana, lata 30-te XX w.;		
110.	Zbiroża	Zespół dworski:		

		-dwór murowany, 1 ćw. XX w., -pozostałości parku, 1 ćw. XX w.;		
111.	Zbizoża	Dom nr 5, murowany z 1925 r.;		
112.	Zbizoża	Obora w zagrodzie nr 18, murowana, lata 20-te XX w.;		
113.	Zimna Woda	Zagroda nr 4: -dom drewniany z 1920 r., -piwnica murowana z 1937 r.;		
114.	Zimna Woda	Dom nr 6, drewniany, ok. XIX w.;		
115.	Zimna Woda	Dom nr 9, drewniany, z 1938 r.;		
116.	Zimna Woda	Dom nr 10, drewniany, z 1937 r.;		
117.	Zimnice	Kapliczka murowana, z 1939 r.;		

Szczególnie kilka obiektów zabytkowych, tj. dworów i pałaców z parkami zabytkowymi zasługuje na większe omówienie na terenie gminy:

- Zespół pałacowy w Osuchowie – wzniesiony ok. połowy XIX w. z cechami późnego klasycyzmu i neorenesansu, skomponowany w kręgu twórczości Henryka Marconiego. Pałac sąsiaduje z nowoczesnym kompleksem zabudowań hotelowych;
- Zespół dworski w Badowo – Mściskach, zbudowany w pierwszej połowie XIX w. dla Pstrokońskich. Został całkowicie zrekonstruowany wg projektu inż. arch. Jana Polaka w latach 1980-1988. Wokół dworu zachował się park krajobrazowy z 1907r., o powierzchni 2,5 ha;
- Zespół dworski w Piekarach wzniesiony w pierwszej połowie XIX w. Klasycystyczny dwór został odnowiony w 1908 r., wokół dworu znajdują się resztki parku krajobrazowego z XIX w. z okazami starych drzew i aleja lipową.

### **Zabytki archeologiczne**

Pod względem zabytków archeologicznych obszar gminy nie jest bogaty. Zabytki archeologiczne podlegają ochronie prawnej na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie i opiece nad zabytkami (~~Dz. U. nr 162 poz. 1568~~ **Dz.U.2018.2067 z póź. zm.** ). Ochronie podlegają zabytki archeologiczne oraz powstałe w dawnych wiekach nawarstwienia kulturowe związane z funkcjonowaniem miasta Mszczonów.

Wokół zabytków archeologiczne obowiązują strefy ochronne, które dokładnie zostaną określone na etapie sporządzania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

W załączniku graficznym do Studium została przedstawiona lokalizacja poszczególnych zabytków, a ich wykaz znajduje się w załączniku tekstowym nr 1 do Studium (wg stanu na 2011 r.). Dla części Gminy stan rozpoznania zabytków archeologicznych jest niewystarczający i wymaga uzupełnienia w najbliższych latach.

## II.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY DEMOGRAFICZNEJ I SPOŁECZNEJ

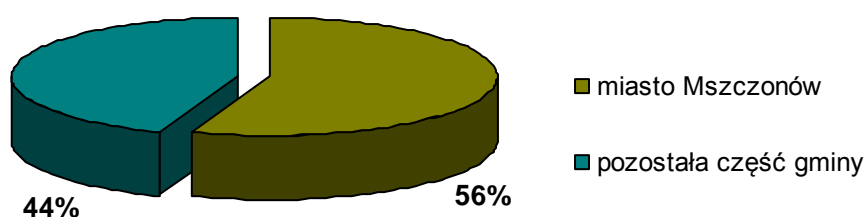
(Dane statystyczne dotyczące lat 2012-2017 znajdują się w punkcie II.6 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy)

### 3.1 DEMOGRAFIA

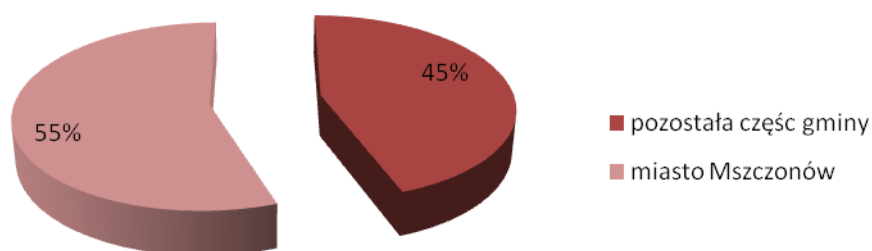
Uaktualnione dane znajdują się w części

Na terenie miasta i gminy Mszczonów zamieszkuje ~~11442~~ **11603** osoby, w tym w mieście ~~6352~~ **6433** osób (dane na dzień 30.06.2012r. - tab. 5)(2017r.).

Liczba ludności w gminie Mszczonów wg stanu na dzień  
30.06.2012r.



Liczba ludności w gminie Mszczonów  
wg. stanu na 2017



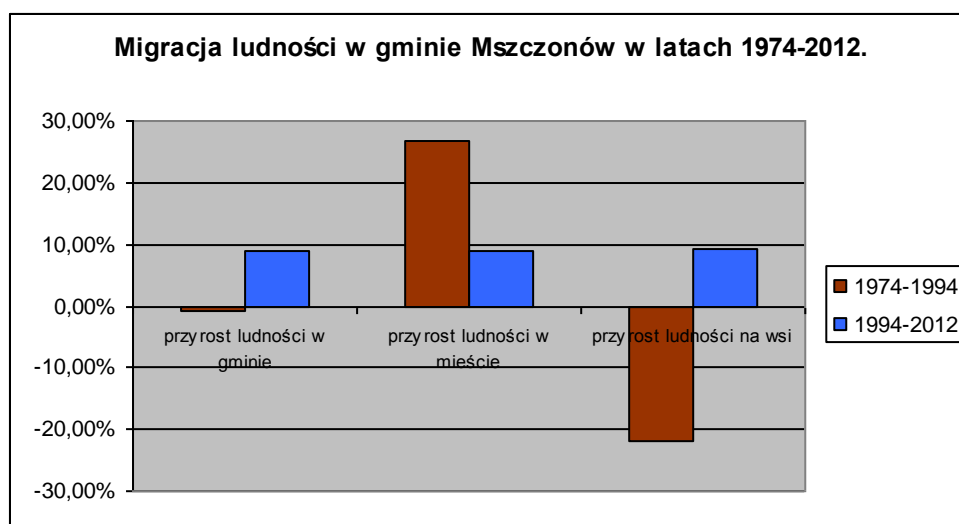
Mszczonów należy do grupy miast z liczbą ludności od 5 do 10 tysięcy. Ta grupa polskich miast stanowi jedną trzecią wszystkich miast w kraju. Jednakże ponad połowa z nich, bo 103 na 181, to miasta liczące od 5 do 7 tysięcy ludności. Wg danych z ostatniego Narodowego Spisu Powszechnego wynika, że w 2002r. gęstość zaludnienia wynosiła 75 osób/km<sup>2</sup>, obecnie wynosi 75,32 osób/km<sup>2</sup> i jest niższa niż przeciętna w kraju (122) oraz w woj. mazowieckim (144). W samej gminie największą gęstością zaludnienia charakteryzuje się miasto Mszczonów. Wysoką gęstość, w porównaniu z resztą obszaru gminy wykazują również wsie położone w bezpośredniej bliskości miasta tj. Badowo Dańki, Sosnowica, Kamionka, Grabce Józefpolskie i Marianka. Dużą gęstością zaludnienia odznacza się również Osuchów.

Tabela 5. Analiza rynku migracyjnego w latach 1991 – 2012 (2017).

ROK	1991	1994	1996	1998	2000	2002	2003	2004	2005	2007	2009	2012	2017
Liczba ludności gminy	10165	10501	10672	10835	11000	11055	11041	11021	11285	11303	11411	11442	11603
Miasto	5555	5835	5971	6084	6217	6321	6318	6310	6310	6322	6354	6352	6433
Wieś	4610	4666	4701	4751	4783	4734	4723	4711	4975	4981	5057	5092	5170

Źródło: Dane z Ewidencji Ludności Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Wg. danych z tabeli nr 6, w Gminie Mszczonów, w ciągu 21 lat nastąpił wzrost ludności o 1277 osoby. Wzrasta liczba mieszkańców na terenie miasta przy jednoczesnym powolnym wzroście liczby mieszkańców na terenach wiejskich (797 – wzrost ludności dla Mszczonowa, 482 – wzrost ludności miasta).



Wykres 2. Analiza rynku migracyjnego ludności w gminie Mszczonów w latach 1974 – 2012.

Tabela 6. Ludność miasta i gminy Mszczonów w 2010 r.

Miejsce zamieszkania	Ludność według wieku									Razem		
	Przedprodukcyjnym			Produkcyjnym			Poprodukcyjnym					
	M	K	M+K	M	K	M+K	M	K	M+K	M	K	M+K
Miasto	478	517	995	2174	2143	4317	257	678	935	2909	3338	6247
Gmina	465	467	932	1739	1505	3244	310	589	899	2514	2561	5075
Miasto i Gmina	943	984	1927	3913	3648	7561	567	1267	1834	5423	5899	11322

Źródło: Dane z Ewidencji Ludności Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Ludność miasta Mszczonowa stanowi 56% 55,55% mieszkańców całej gminy.

Dla miasta i gminy współczynnik feminizacji w 2010r. wynosił 109. Procentowo więcej kobiet zamieszkuje w mieście (53,43% ogólnej liczby mieszkańców miasta), niż na wsi (50,46 % ogólnej liczby mieszkańców gminy).

Ludność miasta i gminy w wieku:

- przedprodukcyjnym stanowi – 17,01 % (miasto – 8,78 %, gmina – 8,23%), a w roku 2017 - 20,1 %;
- produkcyjnym stanowi – 66,78% (miasto – 38,13 %, gmina – 28,65%), a w roku 2017 – 60,6 %;
- poprodukcyjnym stanowi – 16,20% (miasto – 8,26 %, gmina – 7,94%), a w roku 2017 – 19,3 %;

Z powyższego wynika, że najwięcej ludności w wieku produkcyjnym zamieszkuje w mieście, taka sama sytuacja jest również w pozostałych grupach wiekowych, najwięcej osób w wieku przed – i poprodukcyjnym zamieszkuje w mieście.

Kobiety w wieku:

- przedprodukcyjnym stanowią 51,06%, (w roku 2017 – 50,47%)
- produkcyjnym stanowią 48,25%, (w roku 2017 – 47,7%)
- poprodukcyjnym stanowią 69,08%. (w roku 2017 – 67,79%)

Tabela 7. Struktura wykształcenia w mieście i gminie Mszczonów w 1988 i 2002 r. (2017r).

Rodzaj wykształcenia	1988		2002		2017*
	Liczba osób	%	Liczba osób	%	%
wyższe	136	1,6 %	485	5,35 %	15,8%
średnie	1283	17,8 %	2630	29,01 %	34,7%
zasadnicze zawodowe	1738	20,6 %	2142	23,62 %	21,5%
podstawowe	4065	48,8 %	3369	37,15 %	26,8%
niepełne podstawowe	1000	11,2 %	441	4,87 %	1,2%

Źródło: „Strategia Rozwoju Mszczonowa” – nowelizacja 2002 r. oraz wyniki NSP 2002.

\*<http://www.polskawliczbach.pl>

Tabela 8. Struktura wykształcenia w mieście i gminie Mszczonów oraz w woj. mazowieckim w 2002 r (2017r).

Rodzaj wykształcenia	miasto i gm. Mszczonów [%]	woj. mazowieckie [%]	miasto i gm. Mszczonów [%] w 2017r.	woj. mazowieckie [%] w 2017r.
wyższe	5,35	14,42	15,8	24,4
średnie	29,01	35,02	34,7	34,8
zasadnicze zawodowe	23,62	18,62	21,5	17,3
podstawowe	37,15	27,52	21,5	17,4
gimnazjalne	-	-	5,3	4,7
niepełne podstawowe	4,87	4,42	1,2	1,4

Źródło: Wyniki NSP 2002.

Od 1988 poprawiła się struktura wykształcenia na terenie miasta i gminy, jednak nadal za mały jest udział ludności z wyższym wykształceniem (tab. 8).

### 3.2 WARUNKI MIESZKANIOWE

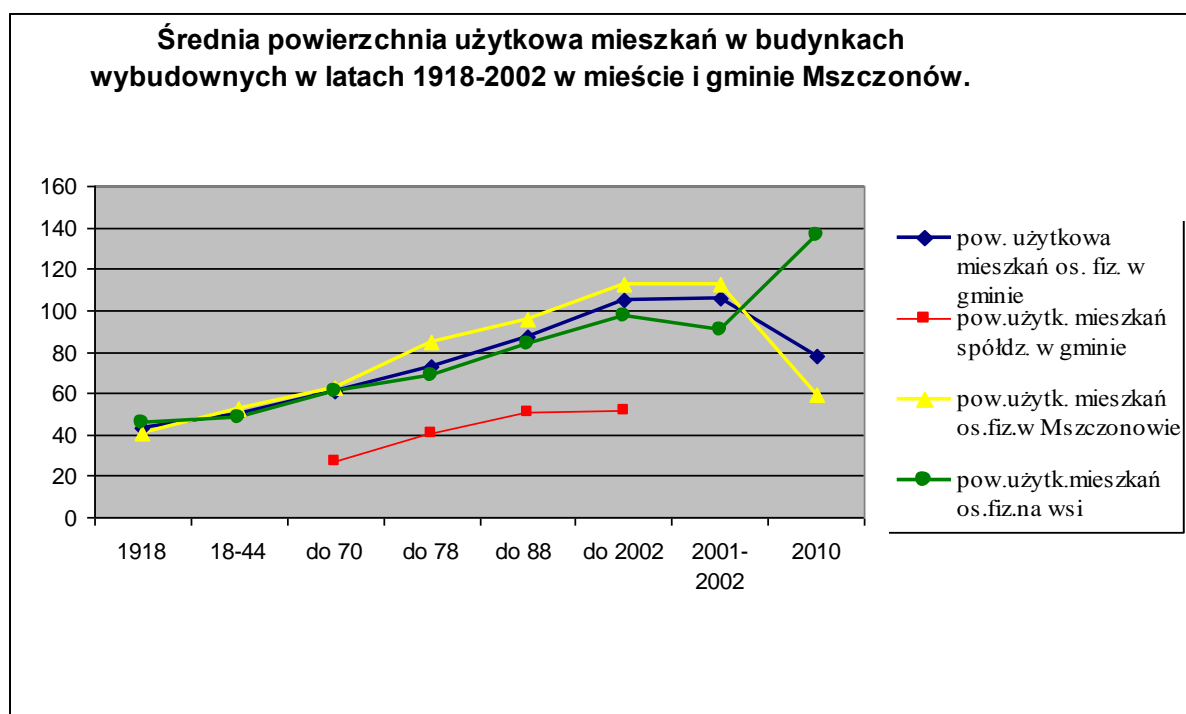
W 2002r. 47,8% osób mieszkało w zasobach spółdzielczych, 7,27% w zasobach komunalnych, a 45,65% w domach prywatnych, głównie jednorodzinnych.

Na terenie miasta działa spółdzielnia mieszkaniowa, która w 2004 r. posiadała 24 budynki mieszkalne, powstałe w latach 1970-2003. Ich stan techniczny należy ocenić jako dobry. Wszystkie mają centralne ogrzewanie i gaz.

W 2001 r. mieszkania własnościowe stanowiły 49,4%, natomiast lokatorskie 50,6%.

Zdecydowanie gorszy jest stan zasobów wspólnot mieszkaniowych, w których w 2001 r. zamieszkiwało 7,27% mieszkańców. Zasób ten to 132 mieszkania. Brak jest rezerwy mieszkań komunalnych. Do Wspólnoty Mieszkaniowej należy 9 budynków, w tym:

- w administracji Wspólnoty Keramzyt - 3 budynki,
- w administracji Wspólnoty osiedla Poniatowskiego - 6 budynków.



Wykres 3. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Mszczonów. Źródło: Wyniki NSP i PSR' 2002 i GUS 2010r.

Dane dotyczące powierzchni mieszkań i wskaźników mieszkaniowych w gminie Mszczonów do roku 2017 znajdują się w dziale II 6.3

Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w budynkach wybudowanych w latach 1918-2002 na terenie Gminy Mszczonów to 64,5 m<sup>2</sup>, w tym dla mieszkań stanowiących własność osób fizycznych powierzchnia ta wynosi 72,4 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w 2010r. na 1 mieszkanie wyniosła 66,7m<sup>2</sup>, natomiast w przeliczeniu na osobę wyniosła 23,9m<sup>2</sup>.

Wg danych z NSP przeprowadzonego w 2002 roku, 80% zamieszkanym mieszkańom wyposażonym było w wodociąg, ale tylko 73,3 % wyposażonym było w ustęp, a 42,9 % miała dostęp do kanalizacji. Obecnie dane procentowe uległy nie wielkim modyfikacjom. Sytuacja miasta pod tym względem nadal przedstawia się korzystniej. Tu 92,5% zamieszkanym mieszkańom miało dostęp do wodociągu, a 90% wyposażonym było łazienkę. Centralne ogrzewanie posiada ok. 86% mieszkań. Dla obszarów wiejskich sytuacja ta jest



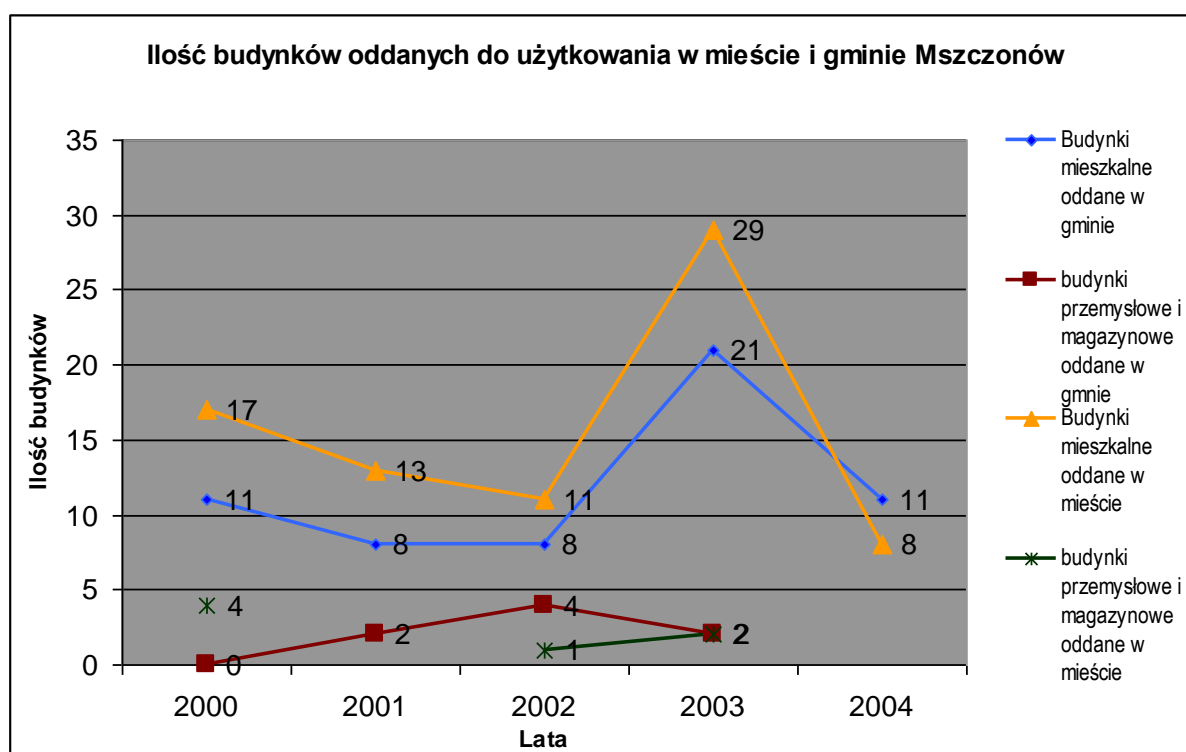
mniej korzystna, gdyż w sieć wodociągową wyposażonych jest ok. 58,1% zamieszkałych mieszkań, w łazienkę wyposażonych jest ok. 48,3% mieszkań na wsi, a centralne ogrzewanie posiada 43,5% mieszkań.

Gmina opracowała program zwodociągowania gminy, służący przede wszystkim dalszemu poprawianiu zaopatrzenia w infrastrukturę obszarów wiejskich.

Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta i gminy są niezaspokojone. Za mało jest mieszkań komunalnych, a poziom zamożności mieszkańców ogranicza budowę domów jednorodzinnych i mieszkań spółdzielczych.

Aby poprawić tę sytuację, w strategii rozwoju gminy zostały sformułowane zadania mające na celu poprawę zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych ludności gminy m.in. przez kontynuację działań przygotowujących tereny pod budownictwo jednorodzinne oraz opracowanie zasad rozwoju budownictwa komunalnego (przy wykorzystaniu współpracy publiczno-prywatnej).

Ze względu na zakładany wzrost liczby mieszkańców gminy oraz potencjalnych mieszkańców napływających z aglomeracji warszawskiej jak i samej Warszawy, gmina planuje rozwój budownictwa wysokostandardowego.



Wykres 4. Ilość obiektów przekazanych do użytkowania w latach 2000-2004 wg PKOB w gminie i mieście Mszczonów.

Źródło: Starostwo, Wydz. Budownictwa, oraz Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Ilość budynków mieszkalnych oddanych w ostatnich latach do użytkowania w gminie, jak i mieście ogólnie spada. Zaistniała anomalia w 2003 roku – wyrażająca się dość dużą liczbą oddanych do użytkowania budynków, wynika z wprowadzenia w życie zmiany ustawy prawo budowlane. Pomijając tę anomalię, w Gminie co roku oddaje się do użytkowania średnio 10 budynków, natomiast w mieście Mszczonów 12. Z kolei ilość wydawanych pozwoleń na

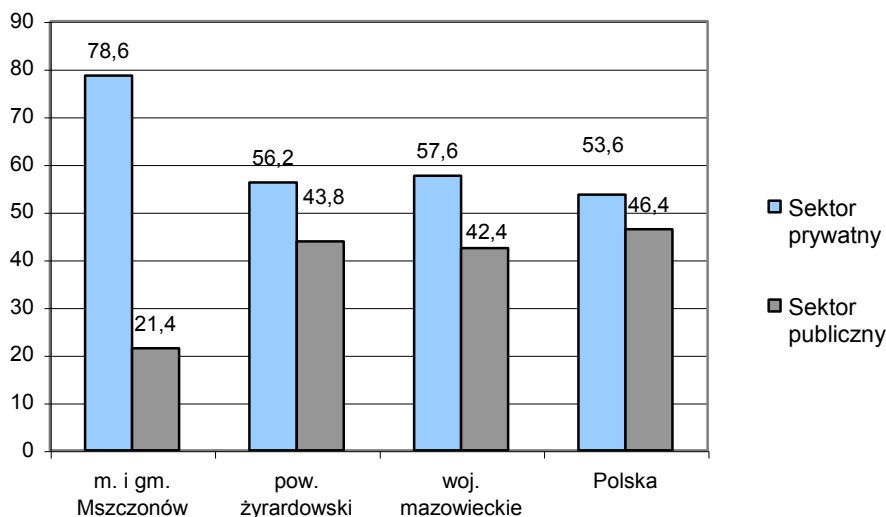
budowę, w tym rozbudowę, nadbudowę, przebudowę w ostatnich 4 latach utrzymuje się na mniej więcej takim samym poziomie w Gminie, natomiast spadła w mieście Mszczonów z 56 pozwoleń w roku 2000, do 22 w roku 2003. W porównaniu z gminą Puszcza Mariańska ilość wydanych pozwoleń na budowę jest dwa razy większa w Puszczy i większa jest też liczba budynków oddanych do użytkowania w roku 2003 – bo 42 budynki mieszkalne. Więcej niż w gminie Mszczonów oddano do użytkowania budynków w gminie Żabia Wola, bo 31 w 2004 r. (83 w 2003r.), większa też jest tam liczba pozwoleń na budowę dla roku 2003 było to 74. i ogólnie liczba ta cały czas tam wzrasta.

### 3.3 RYNEK PRACY

Na terenie miasta i gminy Mszczonów w 2011 r. 36,56% ludności utrzymywała się z pracy poza rolnictwem (4183 osób). W mieście z pracy poza rolnictwem utrzymywało się w 2011r. 3275 osób, natomiast na terenie wiejskim gminy było to 908 osób. Na drugim miejscu jest grupa Zgodnie z danymi ze spisu powszechnego z 2002r. wynika, że na rynku pracy największą grupą jest ludność utrzymująca się z pracy poza rolnictwem. Drugą w kolejności jest grupa osób utrzymująca się z niezarobkowych źródeł czyli z zasiłków dla bezrobotnych, zasiłków z pomocy społecznej, rent, emerytur i innych. W 2002r stanowili oni 34,7% (3775 osób). Praca w rolnictwie zajmuje trzecie miejsce i w 2002 r. była głównym źródłem utrzymania dla 14,4% (1565 osób). Pozostała część ludności (0,5% w 2002r. (50 osób)) uzyskuje dochody z innych źródeł. Podobna struktura ludności wg głównego źródła utrzymania występuje w całym woj. mazowieckim:

- praca poza rolnictwem – 56,2%, 52,3%(2017)
- niezarobkowe źródła – 32,5%,
- praca w rolnictwie – 14,4%, 21,5%(2017)
- inne źródła – 2,3%.

Wskaźnik zatrudnienia czyli udział osób pracujących w liczbie ludności ogółem w 2009r. w mieście i gminie Mszczonów wynosił 34,37%.(2017- 40,41%)

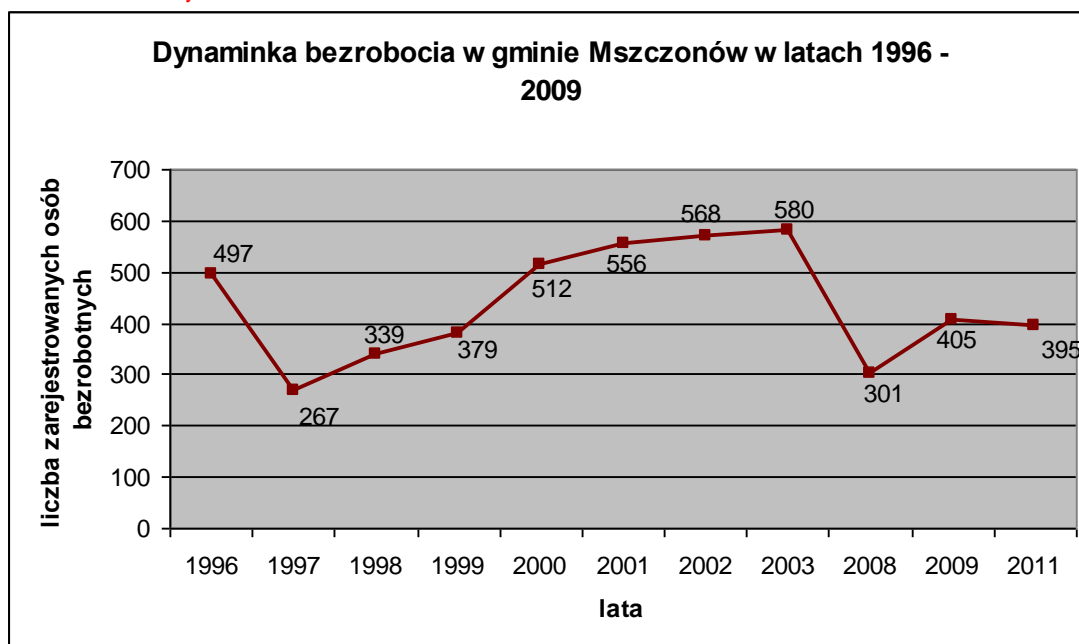


Wykres 5. Pracujący w sektorach prywatnym i publicznym w 2002 r. [%].

Źródło: Centrum Badań Regionalnych, „Przewodnik po budżecie 2002 –Analizy porównawcze potencjału rozwojowego”.

## Bezrobocie

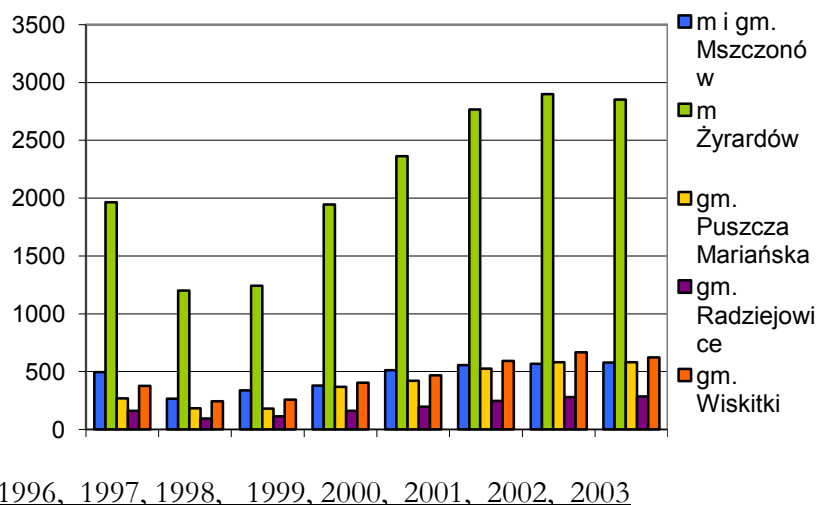
W gminie Mszczonów wg danych z Powiatowego Urzędu Pracy w dniu 31 grudnia 2011r zarejestrowanych było 395 bezrobotnych. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w 2011r wyniósł 5,4%. **Bezrobocie w 2017r. Szacunkowa stopa bezrobocia rejestrowanego - 8,7%** , w tym dla kobiet wskaźnik ten wyniósł 6,0%. 10%, mężczyźn 7,5%



Wykres 6. Dynamika bezrobocia na przestrzeni lat 1996 – 2011

Źródło: Sprawozdania Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie za rok: 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2008, 2009, 2011.

Bezrobocie dotyczy przede wszystkim ludzi młodych. Największy procentowy udział w ogólnej liczbie bezrobotnych stanowi młodzież w wieku 18-24 lata oraz 25 – 34 lata. W ogólnej liczbie bezrobotnych daje się zauważyć na przestrzeni lat 1996 – 2002 sukcesywny wzrost grupy w wieku 45 – 54 lata.



Wykres 7. Bezrobocie w m i gm. Mszczonów na tle pow. żyrardowskiego w latach 1996 – 2003.

Źródło: Sprawozdania Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie za rok: 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003

### 3.4 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

#### Oświata

Na terenie miasta i gminy Mszczonów obecnie funkcjonują:

- 2 przedszkola w Mszczonowie – publiczne i niepubliczne,
- punkty przedszkolne w miejscowości: Piekary, Bobrowce, Lutkówka, Wręcza,
- 6 szkół podstawowych (w Mszczonowie, Lutkówce, Piekarach, Wręczy, Osuchowie i Bobrowcach),
- 2 gimnazja (w Mszczonowie i Osuchowie),
- Liceum Ogólnokształcące im. Szarych Szeregów w Mszczonowie,
- Zespół Szkół Rolniczych w Mszczonowie.

W roku szkolnym 2010/2011 w przedszkolu, szkołach podstawowych i gimnazjach zatrudnionych było 184 nauczycieli.

W przedszkolu miejskim w Mszczonowie opieką objętych jest 136 dzieci w wieku 3 – 6 lat. W punktach przedszkolnych opieką objętych było 73 dzieci, a w oddziałach przedszkolnych przy szkołach podstawowych w Mszczonowie, Bobrowcach, Osuchowie, Lutkówce, Wręczy i Piekarach opieka objętych było 114 dzieci. W szkołach podstawowych i gimnazjach uczyło się łącznie 1321 dzieci.

Budynki szkół podstawowych przeszły w ostatnich latach liczne modernizacje i remonty. W 2000 r. do istniejącego budynku szkoły podstawowej w Osuchowie dobudowana została sala gimnastyczna z łącznikiem, w którym zlokalizowano sale lekcyjne dla gimnazjum.

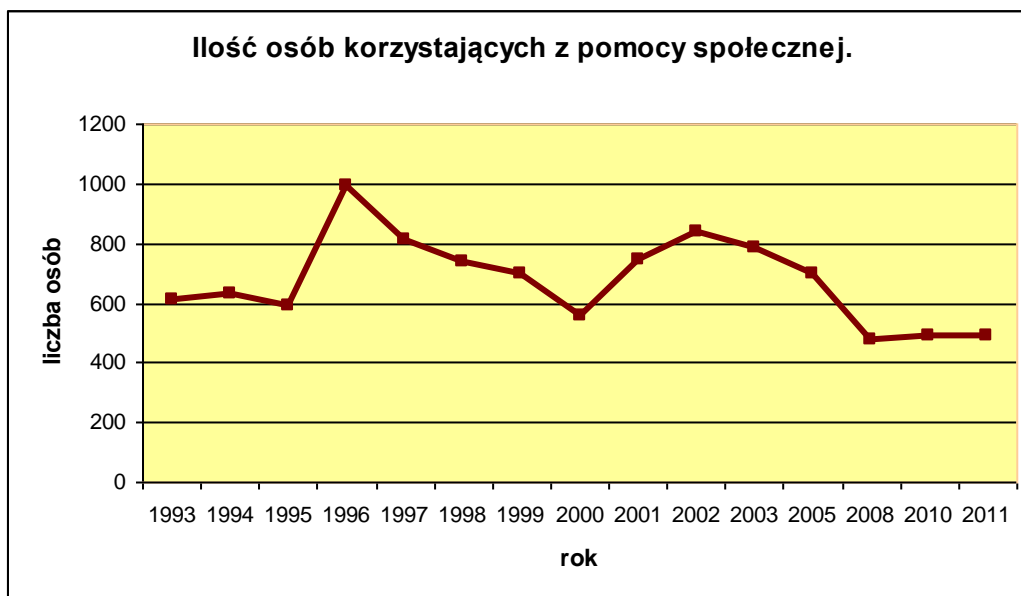
Nowy budynek szkolny posiada gimnazjum w Mszczonowie, który oddano do użytku w roku 2001. Wybudowana została budowa sali gimnastycznej przy szkole podstawowej w Lutkówce. Wyremontowana została szkoła podstawowa we Wręczy.

W mieście Mszczonowie zlokalizowane są dwie szkoły ponadgimnazjalne, które zaspokajają obecne potrzeby w zakresie szkolnictwa tego rodzaju (ponadgimnazjalnego) młodzieży z Gminy i okolicznych miejscowości. Są to: Liceum Ogólnokształcące im. Szarych Szeregów oraz Zespół Szkół Rolniczych.

W roku szkolnym 2003/2004 w liceum naukę pobierało 215 uczniów, natomiast w Zespole Szkół Rolniczych naukę pobierało 220 uczniów w 8 oddziałach. Zatrudnionych było 20 pedagogów i 4 pracowników na etatach nie pedagogicznych.

#### Opieka społeczna

Na terenie miasta i gminy Mszczonów funkcjonuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) świadczący usługi opiekuńcze dla osób obłożnie chorych i wymagających tylko pomocy w czynnościach domowych. Rzeczywista liczba osób korzystających z pomocy społecznej w ostatnich latach zwiększyła się. (wyk. 9).



Wykres 8. Źródło: „Strategia Rozwoju Mszczonowa” – nowelizacja 2002, Mszczonów, kwiecień – lipiec 2002 oraz dane uzyskane z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, 2011r.

MOPS jest jednostką wyodrębnioną finansowo, korzystającą ze środków gminy i środków państwowych.

### **Służba zdrowia**

W 2012 roku na terenach miasta i gminy Mszczonów w zakresie obsługi medycznej funkcjonowały:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Mszczonowie „Przychodnia Medycyny Rodzinnej”
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Osuchowie „Medycyna Rodzinna”
- Centrum Medyczne w Mszczonowie „Lekarz dla Ciebie”
- Punkt Rehabilitacji w Osuchowie
- Punkt Rehabilitacji w Mszczonowie
- Centrum Leczniczo-Rehabilitacyjne "Zdrowie" Anna Zdzeszyńska
- 3 apteki i jeden punkt apteczny
- 3 pracownie optyczno – okulistyczne
- Pracownia Badań Rentgenowskich "AMA MED"
- 6 gabinetów dentystycznych

Baza leczenia otwartego zwłaszcza w zakresie prywatnych gabinetów lekarskich w ostatnich latach zwiększyła się. Mieszkańcy Gminy Mszczonów korzystają również z prywatnych gabinetów lekarskich różnych specjalizacji zlokalizowanych w Żyrardowie oraz Grodzisku Mazowieckim.

Najbliżej położony szpital znajduje się w Żyrardowie – 9 km od miasta Mszczonowa, mieszkańcy korzystają również z szpitala w Grodzisku Mazowieckim.

### **Kultura**

Obiekty związane z funkcjonowaniem kultury na terenie gminy:

- Miejski Ośrodek Kultury (MOK)
- Miejska Biblioteka Publiczna w Mszczonowie posiadająca swój Punkt Biblioteczny w Osuchowie.

Wydawane są dwie lokalne gazety – „Merkuriusz Mszczonowski” oraz „Wiadomości Mszczonowskie”.

Istniejąca baza lokalowa MOK-u była niewystarczająca w stosunku do potrzeb rozwijającego się Mszczonowa. W 2005r oddano do użytkowania przebudowany budynek Miejskiego Ośrodka Kultury z salą widowiskowo - kinową, kawiarnią i innymi pomieszczeniami do realizowania programu upowszechniania szeroko pojętej kultury.

Co roku w ramach prowadzonej przez MOK działalności odbywają się następujące imprezy:

- Spotkania z piosenką - „STRUNA”,
- Festyn - „Jarmark Mszczonowski”,
- Impreza - „Spotkania artystyczne szkół”,
- Festyn - „Zakończenie wakacji”,
- Impreza - „Ferie zimowe”,
- Dożynki w Osuchowie.

## II.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY STANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY

### 4.1 ROLNICTWO

#### Rolnictwo intensywne – specjalizacja w zakresie sadownictwa.

Mazowieckie sady mają największy udział w powierzchni sadowniczej kraju – około 32% i skoncentrowane są w rejonie grójeckim (zagłębiu sadowniczym Mazowsza i kraju),

Wzrasta powierzchnia sadów oraz postępuje modernizacja istniejących. W gospodarstwach sadowniczych i warzywniczych duży nacisk kładzie się na ich wyposażenie techniczne, głównie w nowoczesne przechowalnie z kontrolowaną atmosferą i chłodnie. Wysoki poziom produkcji owoców, warzyw, mleka, drobiu ukierunkowuje rozwój komplementarnego przetwórstwa. Rozwijają się praktycznie wszystkie branże przetwórstwa rolno-spożywczego. Szczególnie intensywnie postępuje modernizacja przemysłu mleczarskiego, w tym zorganizowanego w spółdzielczości mleczarskie, stanowiące własność rolników. Poprawia się efektywność i jakość oraz wzbogaca asortyment produktów tego przemysłu w świetle pojawiającej się konkurencji zagranicznej o innej formie organizacyjnej i kapitałowej.

Rolnictwo w gminie skupia się głównie w południowej części obszaru administracyjnego. Są to wsie Piekary, Osuchów, Bobrowce, Lutkówka, Wygnanka, Nosy Poniatki. We wsiach: Małachowszczyzna, Janówek, Nowe Poręby, gdzie są najlepsze gleby dominuje sadownictwo. Głównym kierunkiem sadownictwa jest uprawa jabłek, doskonale znanych na rynkach krajowych i zagranicznych. W centralnej i wschodniej części gminy, gdzie występują już słabsze klasy gruntów rolnictwo jest ekstensywne. Uprawiane są głównie zboża, ziemniaki, uprawy przemysłowe, prowadzona jest sporadyczna hodowla trzody chlewnej i bydła. Rolnictwo jest ekologiczne, stosowane są nawozy naturalne. Część tych obszarów rolnych ze względu na niedochodową produkcję jest nieużytkowana rolniczo.

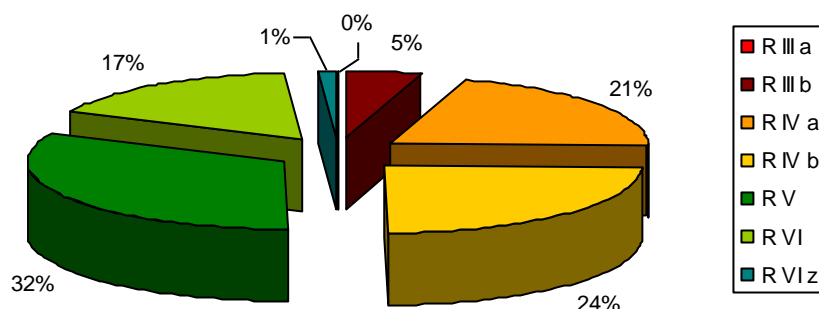
Na obszarze gminy przeważają gleby klas V i IV, ale miejscowo występują enklawy gleb o klasie bonitacyjnej III, zwłaszcza w południowo – wschodniej części gminy, na których prowadzone są szczególnie uprawy sadownicze. W mieście przeważają gleby IV i V klasy.

W związku z przeważającymi w Gminie gruntami niskich bonitacyjnych klas gleb oraz zachowanym tradycyjnym charakterem rolnictwa, gospodarstwa w większości prowadzą nieopłacalną wielokierunkową produkcję. Zgodnie z przyjętym Planem Rozwoju Obszarów Wiejskich zostały wyznaczone *Obszary o niekorzystnych warunkach gospodarowania* (ONW) w oparciu o takie czynniki jak:

- jakość gleb (klasa bonitacyjna gleb i kompleks przydatności rolniczej gleb),
- klimat,
- rzeźba terenu,
- stosunki wodne.

Wiejska część gminy Mszczonów w całości została zakwalifikowana do I strefy nizinnej ONW.

## Struktura procentowa gleb wg ewidencji podatkowej w gminie Mszczonów



Wykres 9. Struktura procentowa gleb w gminie Mszczonów wg ewidencji podatkowej, dane 2012r.

Tabela 9. Struktura obszarowa indywidualnych gospodarstw rolnych w mieście i gminie.

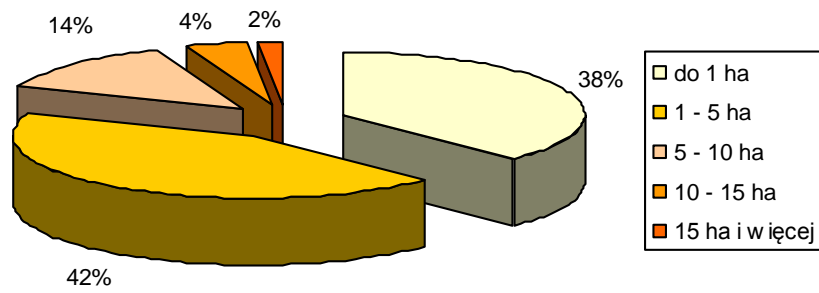
Wyszczególnienie	1995		2002		2012		2018	
	liczby	%	liczby	%	liczby	%	liczby	%
do 5 ha	1070	55,07	1193	62,13	3171	80,71	3581	83,59
od 5 do 10 ha	574	29,54	412	21,46	534	13,59	500	11,67
10 ha i więcej	299	15,39	315	16,41	224	5,70	203	4,74
RAZEM	1943	100	1920	100	3929	100	4284	100

Źródło: Urząd Miejski w Mszczonowie – stan na dzień 30.10.2012r (oraz w roku 2018).

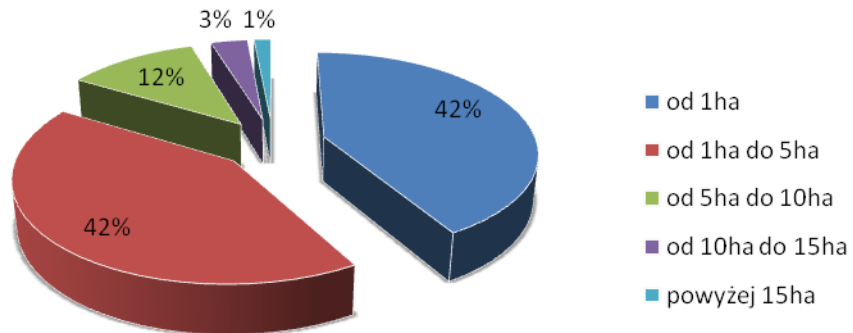
Liczba gospodarstw w ostatnim czasie zwiększyła się na terenie gminy. W 2002 roku w porównaniu z rokiem 1995 liczba gospodarstw była mniejsza o 50. Natomiast na przestrzeni 10 lat liczba gospodarstw znacznie się zwiększyła czemu sprzyjało wyraźne rozdrobnienie gospodarstw. Nastąpił wyraźny wzrost gospodarstw małych do 5 ha, których udział procentowy w 2012r. wyniósł ponad 80% wszystkich gospodarstw rolnych na terenie gminy. **Wzrostowy trend utrzymuje się do roku 2018, w którym to gospodarstw do 5ha jest 3581, co stanowi 83,59 wszystkich gospodarstw.** Jest to efektem spadającej dochodowości pracy w rolnictwie, zwłaszcza w grupie gospodarstw o małym areale. Średnie gospodarstwa często przekształcane są w mniejsze, a te z kolei stanowią 14%, **a w ostatnim analizowanym roku 11,67%.**



**Gospodarstwa rolne w gminie Mszczonów wg ich powierzchni.**

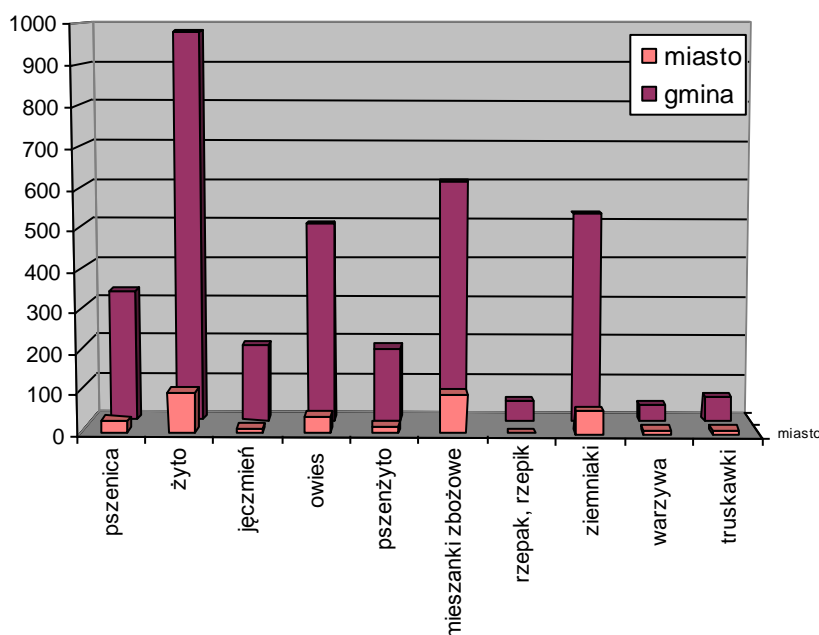


**Gospodarstwa rolne w gminie Mszczonów wg. ich powierzchni (stanu na 2018r)**



Wykres 10, 11. Struktura gospodarstw rolnych w obszarach powierzchni rolnych w gminie i mieście Mszczonów - stan na dzień 30.10.2012r oraz w 2018r.

### **Struktura zasiewów w gminie i mieście Mszczonów (pow. w ha).**



Wykres 44 12. Struktura zasiewów w gminie i mieście Mszczonów wg PSR z 1996 roku. Dane – Strategia Rozwoju Mszczonowa – nowelizacja 2002.

Punkty skupu na terenie Gminy należą do prywatnych właścicieli i znajdują się w Osuchowie, Bobrowcach i Mszczonowie. Nadwyżkę płodów rolnych rolnicy sprzedają na jarmarkach i targach w Mszczonowie oraz Wymysłowie, które mają już swoją tradycję, miejsce i czas.

Od kilku lat zmniejszył się zarówno skup zbóż, ziemniaków, porzeczki oraz mleka. Przetwórstwo nie jest dostatecznie rozwinięte, a największe potrzeby występują przy przetwórstwie jabłek.

## **4.2 DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA**

Miasto Mszczonów jest dynamicznie rozwijającym się ośrodkiem logistyczno - przemysłowym. Sprzyja temu jego korzystna lokalizacja w bliskiej odległości i dobrym skomunikowaniu z aglomeracją warszawską, w centrum Polski, przy ważnych trasach komunikacyjnych – pasażerskich, indywidualnych, jak i towarowych i dystrybucyjnych, przy trasie Warszawa – Katowice (droga krajowa nr 8) i na szlaku TIR-owskim (trasa międzynarodowa nr 50). Tu też krzyżują się dwie trasy kolejowe: Centralna Magistrala Kolejowa i trasa kolei towarowej wschód – zachód (Słubice – Terespol).

Wg. danych z Rządowego Centrum Studiów Strategicznych (Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej, kwiecień 1999), obszar centralnej i zachodnio-południowej Polski tworzy strefę narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno – ekonomicznego konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej w XXI wieku. Stwarza to rzeczywiste szanse dla gminy na rozwój różnego rodzaju działalności gospodarczych, rozwoju centrum logistycznego i przyciągnięcia potencjalnych inwestorów. Ilość podmiotów gospodarujących w mieście wg danych na dzień 31.12.2011r. wynosiła 672 podmioty. Miasto dysponuje 300-hektarową dzielnicą przemysłową, określaną jako Wschodnia Dzielnica Przemysłowa. Na jej terenie znajduje się kilkanaście dużych firm zachodnich. Zlokalizowane tu firmy to m.in. francuski FM-Logistic, szwajcarski DSM

Nutritional Products produkujący witaminy, karotenoidy oraz związki chemiczne przeznaczone dla przemysłu spożywczego, paszowego, farmaceutycznego i kosmetycznego, niemiecko-austriacki MONDI GROUP Sp. z o.o. zajmujący się wytwarzaniem opakowań tekturowych, francusko-niemiecka MOSTVA – firma specjalizująca się w transportowaniu i dystrybucji samochodów, duński MAERSK – światowy potentat w dziedzinie logistyki, FIEGE-goth, AUCHAN, belgijski ERGON (producent struno-betonów), japoński YKK (producent suwaków).

Od 1998 roku zaczęła pod Mszczonowem powstawać druga (południowa) dzielnica przemysłowa, w której największymi inwestorami są niemiecko-francuski producent styropianu i opakowań styropianowych KNAUF oraz SOLE- polski dystrybutor materiałów kamieniarskich.

Na terenie gminy swoje zakłady posiadają również krajowi inwestorzy wśród nich są m.in. Lis-Meble, Odlewnia żeliwnych wkładów kominkowych Kornak, „KERAMZYT” – producent materiałów budowlanych i Centrum Wolnocłowe Wschód-Zachód.

#### Główne zakłady to:

##### 1. Przedsiębiorstwa produkcyjne:

- Przedsiębiorstwo Produkcji Kruszyw Lekkich „KERAMZYT”
- DSM Nutritional Products Sp. z o.o.
- YKK - Poland Sp. z o.o., producent suwaków błyskawicznych
- Lis-Meble Bogusław Lis
- MONDI GROUP Sp. z o.o.
- ERGON POLAND - producent struno betonu w Badowo Mściskach
- KNAUF PACK - producent styropianu w Adamowicach
- Jeronimo Martins Dystrybucja S.A.
- DREWNO-MAL
- H+H – firma zajmująca się wytwarzaniem betonu komórkowego

##### 2. Przedsiębiorstwa spedycyjno - logistyczne:

- FM Logistyk Mszczonów
- ID Logistics Polska S.A.
- MAERSK LOGISTICS Polska Sp. z o.o.
- FIEGE Sp. z o.o.
- MOSTVA Sp. z o.o.
- POINT PARK PROPERTIES /P3/ Sp. z o.o
- Centrum Wolnocłowe Wschód-Zachód

##### 3. Zakłady handlowo – usługowe:

- Interstone
- Spółdzielnia Handlowo-Usługowa w Mszczonowie
- banki
- Hotel „Panorama” s.c.
- oraz pozostałe z 632 jednostek zarejestrowanych na dzień 31.12.2011r., prowadzące działalność gospodarczą.

Wymienione przedsiębiorstwa są firmami z kapitałem zagranicznym o znaczeniu ponadlokalnym. Większość z nich zlokalizowana jest w tzw. wschodniej dzielnicy przemysłowej.

Tabela 10. Zestawienie podmiotów wg. grup branżowych.

Grupa	1991	1994	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2011
<b>HANDEL</b>	189	185	275	287	294	313	316	311	111
<b>PRODUKCJA</b>	60	80	64	63	63	69	65	61	30
<b>USŁUGI</b>	24	21	229	249	277	312	321	315	181
<b>GASTRONOMIA</b>	7	12	12	12	12	16	13	14	-
<b>TRANSPORT</b>	44	35	42	49	59	65	68	63	32
<b>EXPORT-IMPORT</b>	4	6	7	11	11	11	11	10	-
<b>NIEOKREŚLONE</b>	114	109	43	41	42	39	37	31	-
<b>RAZEM</b>	442	448	672	712	758	825	831	805	682

Zródło: „Strategia Rozwoju Mszczonowa” – nowelizacja 2002 r. oraz dane z Ewidencji Działalności Gospodarczej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie z 2011r.

Z powyższego zestawienia wynika, że rośnie liczba podmiotów gospodarczych na terenie miasta i gminy, szczególnie w zakresie handlu, usług i transportu. Wzrost zainteresowania strefą usług powoduje nadmiar siły roboczej oraz zmniejszające się zatrudnienie w sąsiednich gminach.

Zdecydowana większość nowych podmiotów gospodarczych to firmy jedno- lub dwuosobowe, ale zdarzają się i takie, które zatrudniają kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt osób.

Odbiorcami oferowanych usług oraz produkowanych wyrobów są zarówno mieszkańcy gminy jak i innych terenów z całego kraju. Hamulcem dalszego rozwoju usług i produkcji rzemieślniczej jest wzrastające bezrobocie i malejąca siła nabywczą ludności.

Istniejące podmioty usługowe w pełni zaspokajają potrzeby mieszkańców gminy.

#### Institucje otoczenia rynkowego

W Mszczonowie finansową obsługą przedsiębiorstw i mieszkańców zajmują się 4 banki:

- Bank Spółdzielczy Mszczonów,
- Ekspozytura PKO BP Żyrardów,
- Filia PKO S.A.,
- Filia Bank Spółdzielczy Biała Rawska.,

Na terenie gminy działa placówka pocztowa - w Mszczonowie oraz Ośrodek Szkoleniowy ZUS w Osuchowie.

Potencjalnym bogactwem miasta Mszczonów są zasoby geotermalne stwierdzone na głębokości 1600-1700 m. Energia geotermalna może być wykorzystywana w wielu gałęziach gospodarki m.in. w ciepłownictwie, w uprawach szklarniowych, w przetwórstwie rolno-spożywczym i rekreacji. Program wykorzystywania wód geotermalnych w Mszczonowie jest realizowany przez powstałą w 1994 r. spółkę akcyjną „Geotermia Mazowiecka”.

### 4.3 TURYSTYKA

Turystyka nie należy do wiodących funkcji na terenie Gminy Mszczonów. Choć miasto i gmina mają ciekawe położenie oraz dogodną komunikację, nie ma jednak dobrych warunków do rozwoju rekreacji i turystyki. Najciekawsze krajobrazowo rejony Gminy stanowią tereny leśne (głównie w części południowej), brakuje tu jednak zbiorników wodnych. Większy zbiornik wodny „Św. Anna” położony jest w Zbizoży, w północno-zachodniej części Gminy. Ma on powierzchnię 12 ha, a odpowiednie zagospodarowanie przyczyniło się do stworzenia bazy o charakterze rekreacyjnym dla mieszkańców miasta i Gminy Mszczonów.

Obok zbiornika „Św. Anny” chętnie odwiedzanym miejscem przez mieszkańców i turystów są okolice Osuchowa. Jest to wieś o ciekawym mikroklimacie i szacie roślinnej podobnej do Sudetów, położona o ponad 100 m n.p.m. wyżej od Warszawy i jest jednym z najwyższych punktów Mazowsza. Na terenie Osuchowa istnieje również zespół pałacowo-parkowy o dużej wartości kulturowej, w którym obecnie znajduje się Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy ZUS-u. Do atrakcji turystycznych Osuchowa należy również ścieżka rowerowa wyznaczona w terenach leśnych wokół rezerwatu przyrody „Grądy Osuchowskie” z możliwością obserwacji wyjątkowej oraz chronionej fauny i flory. Ścieżka ta wymaga poprawy standardu (m.in. wykonania miejsc piknikowych).

We Wręczy - na obecnych obszarach eksploatacji kruszyw – w przyszłości może powstać obszar rekreacyjno – wypoczynkowy. Planowana jest rekultywacja w kierunku wodnym i leśnym. Podobne miejsce ma szansę być stworzone w Zbizoży, gdzie występują duże obszary obecnej i możliwej w przyszłości eksploatacji kruszyw. Kierunek ich rekultywacji przewidywany jest również w kierunku wodnym i leśnym. O znacznej atrakcyjności tych terenów dla rekreacji i wypoczynku, decyduje także ich położenie przy granicach obszaru chronionego krajobrazu, wśród terenów rolnych z dużą ilością lasów.

Park of Poland powstaje w miejscowości Wręcza pod Mszczonowem, w odległości około 60 km od Warszawy. Największy park rozrywki w Polsce z atrakcjami na światowym poziomie. Park of Poland będzie ściągał miliony gości z Polski oraz innych krajów Europy Środkowo - Wschodniej i Zachodniej. Obiekt pomieści 15 000 osób. Będą w nim atrakcje zarówno dla dzieci, osób młodych, jak i starszych klientów. Część z nich ma działać przez cały rok.

Całkowita powierzchnia Suntago Wodny Świat wyniesie 67 000 m<sup>2</sup>. W parku wodnym powstanie 2 500 bezpłatnych miejsc parkingowych i ponad 8 000 szafek dla gości. Przewiduje się, że w związku z powstaniem parku rozwinie się sektor turystyki, poza hotelami budowanymi przez „Park of Poland” zakłada się, że w sąsiedztwie parku powstaną różnego rodzaju pensjonaty, hotele, hostele i inne miejsca związane z wynajmem pokoi czy mieszkań.

Baza turystyczno-noclegowa w gminie Mszczonów jest niewielka. Obecnie stanowią ją:

- Hotel „Panorama”
- Chata Góralska (największa w Polsce) część kompleksu spółki PANORAMA
- teren rekreacyjny hotelu Panorama w Zbizoży
- „Mador” Zbizoża
- motel i restauracja „Karczma u Wodnika”
- Centralny Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy ZUS w Osuchowie
- Folwark Badowo – Klody.

Przy założeniu przez Gminę dalszego rozwoju turystyki i ekoturystyki, ta dość znaczna baza mogłaby ulec powiększeniu. Wskazaniem byłoby poszerzenie oferty hotelowej zwłaszcza w mieście Mszczonów dla przyjeżdżających inwestorów.

Zaplecze sportowo-rekreacyjne w gminie jest w lepszej kondycji niż turystyka. Na bazie wybudowanej w 2000r. hali sportowej działa Ośrodek Sportu i Rekreacji koordynujący działalność sportu na terenie miasta, działa sekcja piłki nożnej, tenisa stołowego i siatkówki.

Rozwija się dość prężnie pozostałe zaplecze bazy sportowej. Do użytku oddano pełno wymiarową halę sportową przy szkole podstawowej w Mszczonowie, salę gimnastyczną przy szkole w Osuchowie oraz urządzono boisko do piłki nożnej. Przy gimnazjum w Mszczonowie wybudowano: boisko wielofunkcyjne ORLIK oraz boisko do koszykówki. Ponadto została wybudowana sala gimnastyczna przy szkole podstawowej w Lutkówce. W 2005 roku została zakończona przebudowa budynku z przeznaczeniem na siłownię oraz pomieszczenia klubu sportowego w Osuchowie. Ponadto wybudowano boisko do piłki nożnej i siatkowej plażowej. W Osuchowie na bazie istniejącego boiska wybudowany został stadion lekkoatletyczny z bieżnią o nawierzchni poliuretanowej, boisko piłkarskie oraz trybuny. Na w/w obiekcie będzie można organizować zawody i mecze o charakterze regionalnym i ponadregionalnym. W 2008r. oddano do użytkowania kompleks basenowy, w skład którego wchodzi basen kryty, zewnętrzne baseny wykorzystujące wody termalne oraz lodowisko.

Największą atrakcją rekreacyjno – wypoczynkową jest wybudowany w 2008r. nowoczesny kompleks zespołu obiektów z wykorzystaniem źródeł termalnych „Termy Mszczonów”. To jedyne tego rodzaju miejsce na terenie Mazowsza, które umożliwia mieszkańcom tego regionu korzystanie ze zdrowotnych właściwości wód geotermalnych. W skład kompleksu wchodzi m.in. baseny ze sztuczną rzeką, zjeżdżalnią, gejzerami powietrznymi, fontanną, jak również zadane sztuczne lodowisko oraz plaża z boiskami do gry w piłkę plażową i plac zabaw dla dzieci. Obiekt przystosowany jest do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Ważnymi celami Gminy w zakresie turystyki jest promowanie wspólnie z WODR agroturystyki, która może się stać szansą dodatkowego zatrudnienia dla mieszkańców wsi oraz rozwoju pozarolniczych działalności na terenach wiejskich zwłaszcza na obszarach występowania słabych gleb, o szczególnej atrakcyjności turystycznej, gdzie jednocześnie możliwe byłyby dolesienia.

Gmina zakłada wyposażenie terenów o szczególnej atrakcyjności rekreacyjnej i turystycznej w niezbędne urządzenia sprzyjające wypoczynkowi weekendowemu i sezonowemu, jak również rozważa możliwość stworzenia pól namiotowych na obszarach o wysokiej atrakcyjności.

Wskazane jest również określenie pożądanego kierunku rozwoju bazy hotelowo-gastronomiczno-turystycznej, w związku z napływem inwestorów, z trasami komunikacyjnymi i centrum logistyki.

Koniecznym warunkiem funkcjonowania w/w obszarów jest wyposażenie ich w niezbędną infrastrukturę, celem wyższego standardu tych terenów, ale przede wszystkim celem zabezpieczenia środowiska przyrodniczego przed skutkami ich ewentualnego negatywnego działania.

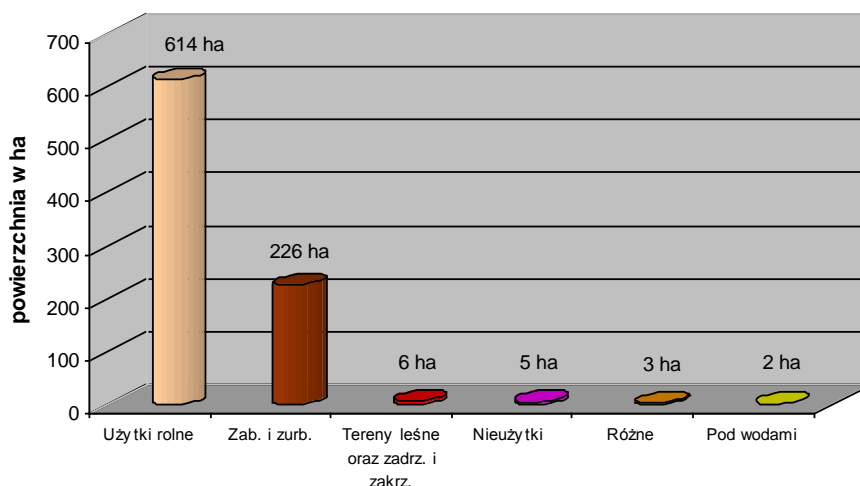
Ważnym przedsięwzięciem Gminy są również działania na rzecz zagospodarowania terenu przy zbiorniku Św. Anna, które podniosą atrakcyjność tego terenu.

## II.5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY GOSPODARKI GRUNTAMI

### Struktura gruntów na terenie miasta i gminy

Według danych z dn. 31.01.2003 r. pochodzących z Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Żyrardowie, w mieście Mszczonów przeważają użytki rolne (71,73 % wszystkich gruntów), a wśród nich grunty orne. Na drugim miejscu są grunty zabudowane i zurbanizowane (26,4 %). Pozostałe tereny stanowią około 2% (zajmują łącznie powierzchnię ok. 16 ha). (wykres 44 13).

**Struktura gruntów na terenie miasta**

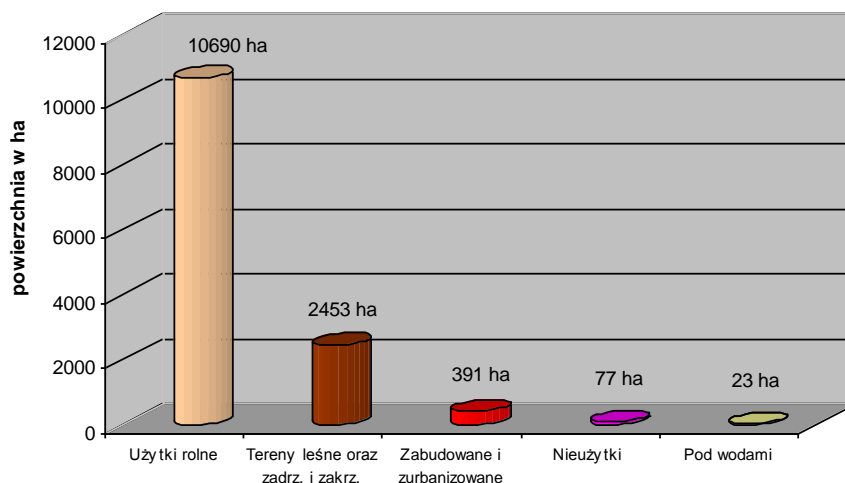


Wykres 44 13. Struktura gruntów na terenie miasta.

Źródło: Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Żyrardowie, 2003 r.

Na terenie gminy również przeważają użytki rolne (78,41 %), a wśród nich grunty rolne. Na drugim miejscu są tereny leśne oraz zadrzewione i zakrzewione (17,99 %). Udział procentowy terenów zabudowanych i zurbanizowanych jest niewielki, bo zaledwie 2,87 %. (wykres 43 14).

### Struktura gruntów na terenie gminy



Wykres 14. Struktura gruntów na terenie gminy.

Źródło: Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Żyrardowie, 2003r.

### Stan własności gruntów

Na terenie miasta i gminy większość gruntów należy do osób fizycznych. Po nich jest Skarb Państwa. Niewiele mniej jest gruntów komunalnych (tab. 11).

Tabela 11. Stan własności gruntów na terenie miasta i gminy.

Właściciel	Miasto		Gmina	
	Powierzchnia [ha]	%	Powierzchnia [ha]	%
Skarb Państwa	109	12,73	1720	12,62
Gmina i związki międzygminne	95	11,1	203	1,49
Osoby fizyczne	525	61,33	11279	82,73
Spółdzielnie	5	0,58	135	0,99
Kościóły i związki wyznaniowe	9	1,05	32	0,23
Wspólnoty gruntowe	0	0	7	0,05
Powiaty	1	0,13	35	0,26
Pozostałe	112	13,08	223	1,63
<b>Razem</b>	<b>856</b>	<b>100</b>	<b>13634</b>	<b>100</b>

Źródło: Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Żyrardowie.

Na terenie miasta 470 ha (76,55%) użytków rolnych należy do osób fizycznych. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią głównie własność Skarbu Państwa – 59 ha, osób fizycznych - 48 ha oraz gmin i związków międzygminnych – 44 ha. Grunty zabudowane i zurbanizowane należące do Skarbu Państwa to tereny pod drogami i kolejowe, osób fizycznych – tereny mieszkaniowe i niezabudowane, natomiast należące do gmin i związków międzygminnych to głównie tereny pod drogami. Tereny leśne, zadrzewione i zakrzewione należą tylko do osób fizycznych i pozostałych. Natomiast grunty pod wodami stanowią własność Skarbu Państwa.





Wykres 15. Stan własności gruntów na terenie gminy.

Źródło: Dane z Ewidencji Gruntów i Budynków Starostwa Powiatowego w Żyrardowie.

Na terenie gminy ponad 94% użytków rolnych czyli 10060 ha należy do osób fizycznych. Tereny komunikacyjne stanowią własność gmin i związków międzygminnych oraz Skarbu Państwa. Tereny leśne oraz zadrzewione i zakrzewione należą głównie do osób fizycznych i Skarbu Państwa.

### **Zasoby komunalne**

Wg. danych z dnia 31.12.2011 r. gmina posiadała w swoim zasobie grunty o ogólnej pow. 180,72ha (na dzień 31.12.2018 gmina posiada 220,84 ha)

z czego:

- 11,8 ha - będących w użytkowaniu osób fizycznych i prawnych (z tego 10,40 ha w użytkowaniu wieczystym Mszczonowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej)
- 4,4 ha - wolnych terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe - z czego na osiedlu w Badowo Dańkach 3,1 ha i na terenie miasta 1,3 ha
- 0,8 ha - przeznaczonych pod powierzchnię eksploatacji żwiru
- 0,5 ha - leżących w obszarze górniczym
- 11,6 ha - przeznaczonych pod inwestycje (m. in. zakład utylizacji)
- 91,8 ha - przeznaczonych pod infrastrukturę (są to ulice i drogi oraz tereny osiedli mieszkaniowych i tereny zielone)

Należy stwierdzić, iż gmina nie posiada w swym zasobie terenów skupionych w większych kompleksach mogących stanowić ofertę dla inwestorów. Ponadto w jej władaniu pozostaje ok. 75 ha gruntów stanowiących drogi i ulice. Tereny te nie posiadają uregulowanego stanu prawnego. W 2003 r. gmina uzyskała postanowienie sądowe stwierdzające, iż Skarb Państwa nabył poprzez zasiedzenie 38,8 ha gruntów stanowiących drogi. Po założeniu dla przedmiotowych nieruchomości ksiąg wieczystych Urząd wystąpi do Wojewody o wydanie decyzji stwierdzającej, iż nieruchomości te stanowią jego własność.

W zasobie gminy znajdują się także budynki i budowle.

W ostatnim 10-leciu wzrost sprzedaży gruntów komunalnych nastąpił w 1998 r. w wyniku sprzedaży terenów przygotowanych pod budownictwo mieszkaniowe i jednorodzinne (ok. 20 ha), w roku 2001 sprzedaż ok. 8 ha gruntów była wynikiem przekazania terenów pod budowę obwodnicy miasta Mszczonowa, podobnie było w roku 2002 – sprzedano ok. 18 ha). W 2003 r. niewielką ilość gruntów komunalnych sprzedano pod urządzenie boisk szkolnych i drogi oraz na potrzeby Miejskiego Ośrodka Kultury.

### **Tereny inwestycyjne gminy**

Na terenie gminy zgodnie z danymi zawartymi w Strategii rozwoju Mszczonowa z 2002 r., zlokalizowane są tereny pod dalsze zainwestowanie. Są to tereny przeznaczone pod budownictwo, usługi, przemysł oraz składy, a całkowita ich powierzchnia w roku 2002 wynosiła 300 ha. Tereny te występują w kompleksach od 10 do 20 ha w miejscowościach: Adamowice, Badowo Dańki, Badów Górny i Zbierz, posiadających dobre połączenie drogowe z miastem, rezerwą wody i dobrym dostępem do sieci energetycznej.

Na terenie miasta Mszczonów, użytkowanym przez Mszczonowską Spółdzielnię Mieszkaniową istnieją rezerwy terenu pod realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne (ok. 40 ha).

Gmina posiada też nie w pełni zagospodarowane, pięknie położone tereny rekreacyjne związane ze zbiornikiem wodnym w Zbierz (o powierzchni 12 ha).

## II.6 Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z wizją rozwoju miasta i gminy Mszczonów przedstawioną w „Strategii Rozwoju Gminy Mszczonów na lata 2015-2020 z perspektywą do 2025 roku” z 2016 r., przyjętej uchwałą nr XXIII/161/16 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 1 czerwca 2016 r., Gmina Mszczonów jest atrakcyjnym miejscem rozwoju społeczno-gospodarczego oraz inwestycyjnego, wyróżniającym się w skali regionu i kraju, posiadającym przyjazną środowisku gospodarkę oferującą mieszkańcom dobrą jakość życia i oferującą kompleksową obsługę dla osób odwiedzających gminę.

W związku z powyższym w dokumencie strategicznym określone zostały cele strategiczne rozwoju Gminy Mszczonów.

**Cel główny strategii - wzrost konkurencyjności gminy opartej na potencjale własnym dla rozwoju zrównoważonej gospodarki o środowiskowych walorach technologicznych i dynamicznej przedsiębiorczości z udziałem aktywnych zawodowo i społecznie mieszkańców.**

### Cele strategiczne

- 1) Nowoczesna i efektywna gospodarka - Rozwój gospodarczy gminy z wykorzystaniem istniejącego potencjału; cele operacyjne:
  - rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej i usług,
  - wsparcie na rzecz promocji współpracy przedsiębiorczości i rozwoju MŚP.
- 2) Turystyka, sport, rekreacja- Rozwój turystyki, sportu i rekreacji;
  - budowa potencjału turystycznego z wykorzystaniem wód geotermalnych,
  - rozwój oferty turystycznej i produktu turystycznego oraz rekreacyjno-sportowego Gminy.
- 3) Infrastruktura - Rozwój infrastruktury;
  - rozwój infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
  - rozwój infrastruktury wsparcia przedsiębiorczości i inwestycji,
  - rozwój nowoczesnej bazy edukacyjnej,
  - rozwój infrastruktury ochrony zdrowia usług medycznych ze szczególnym uwzględnieniem rehabilitacji,
  - rozwój infrastruktury społecznej i usług społecznych,
  - poprawa i rozwój infrastruktury związanej z bezpieczeństwem publicznym.
- 4) Rynek pracy i aktywne społeczeństwo - Rozwój rynku pracy i aktywne społeczeństwo;
  - wsparcie aktywnych form na rynku pracy,
  - rozwój e-usług i społeczeństwa informacyjnego,
  - aktywizacja społeczności lokalnych i organizacji pozarządowych,
  - rozwój usług związanych z poprawą jakości życia mieszkańców,
  - rozwój usług edukacyjnych,
- 5) Rewitalizacja - Rewitalizacja;
  - rewitalizacja obszaru miejskiego i terenów zdegradowanych, w tym o znaczeniu strategicznym dla Miasta.
- 6) Zrównoważony rozwój - Efektywność energetyczna i OZE;
  - działania na rzecz ograniczenia emisji szkodliwych gazów i pyłów do atmosfery oraz zmniejszenia zużycia energii,
  - wzrost wykorzystania OZE.

## 6.1 Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

### 6.1.1 Analiza ekonomiczna

#### a. Usługi i działalność produkcyjna

Gmina Mszczonów, z ośrodkiem gminnym w Mszczonowie położona jest około 70 km na południowy wschód od geograficznego środka Polski, w obrębie tzw. DUO – POLIS, czyli w sercu aglomeracji warszawsko – łódzkiej. Ze względu na dogodne położenie pod względem komunikacyjnym na skrzyżowaniu najważniejszych szlaków drogowych i kolejowych (przebiegające przez teren gminy szlaki komunikacyjne drogowe: droga ekspresowa S8 Warszawa – Wrocław, stanowiąca część trasy północ – południe oraz droga krajowa nr 50, międzynarodowy szlak TIR-owski wschód-zachód i szlaki kolejowe: Centralna Magistrała Kolejowa stanowiąca część trasy północ – południe oraz trasa kolei towarowej wschód – zachód CE 20 Słubice – Terespol) gmina posiada duże możliwości rozwoju gospodarczego. Miasto Mszczonów jest dynamicznie rozwijającym się ośrodkiem logistyczno - przemysłowym.

Wg. danych z Rządowego Centrum Studiów Strategicznych (Departament Polityki Regionalnej i Przestrzennej, kwiecień 1999), obszar centralnej i zachodnio-południowej Polski tworzy strefę narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno – ekonomicznego konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej w XXI wieku. Stwarza to rzeczywiste szanse dla gminy na rozwój różnego rodzaju działalności gospodarczych, rozwoju centrum logistycznego i przyciągnięcia potencjalnych inwestorów. Ilość podmiotów gospodarujących w mieście wg. danych na dzień 31.05.2017r. wynosiła 634 podmioty oraz 328 podmiotów na obszarach wiejskich. Miasto dysponuje 300-hektarową dzielnicą przemysłową, określaną jako Wschodnia Dzielnicza Przemysłowa. Na jej terenie znajduje się kilkanaście dużych firm zachodnich. Zlokalizowane tu firmy to m.in. francuski FM-Logistic, szwajcarski DSM Nutritional Products produkujący witaminy, karotenoidy oraz związki chemiczne przeznaczone dla przemysłu spożywczego, paszowego, farmaceutycznego i kosmetycznego, niemiecko-austriacki MONDI GROUP Sp. z o.o. zajmujący się wytwarzaniem opakowań tekturowych, francusko-niemiecka MOSTVA – firma specjalizująca się w transportowaniu i dystrybucji samochodów, duński MAERSK – światowy potentat w dziedzinie logistyki, FIEGE-goth, AUCHAN, polski PEKABEX (producent struno-betonów), japoński YKK (producent suwaków).

Od 1998 roku zaczęła pod Mszczonowem powstawać druga (południowa) dzielnica przemysłowa, w której największymi inwestorami są niemiecko-francuski producent styropianu i opakowań styropianowych KNAUF oraz SOLE- polski dystrybutor materiałów kamieniarskich.

Na terenie gminy swoje zakłady posiadają również krajowi inwestorzy wśród nich są m.in. Lis-Meble, Odlewnia żeliwnych wkładów kominkowych Kornak, „KERAMZYT” – producent materiałów budowlanych i Centrum Wolnocłowe Wschód-Zachód.

#### Główne zakłady to:

1. Przedsiębiorstwa produkcyjne:
  - Przedsiębiorstwo Produkcji Kruszyw Lekkich „KERAMZYT”
  - DSM Nutritional Products Sp. z o.o.
  - YKK - Poland Sp. z o.o., producent suwaków błyskawicznych
  - Lis-Meble Bogusław Lis
  - MONDI GROUP Sp. z o.o.
  - Grupa Pekabex - producent struno betonu w Badowo Mściskach
  - KNAUF PACK - producent styropianu w Adamowicach
  - Jeronimo Martins Dystrybucja S.A.

- DREWNO-MAL
  - H+H – firma zajmująca się wytwarzaniem betonu komórkowego
  - GEOTERMIA MAZOWIECKA S.A.
  - MONROL POLAND LTD
2. Przedsiębiorstwa spedycyjno - logistyczne:
- FM Logistyk Mszczonów
  - ID Logistics Polska S.A.
  - MAERSK LOGISTICS Polska Sp. z o.o.
  - FIEGE Sp. z o.o.
  - MOSTVA Sp. z o.o.
  - POINT PARK PROPERTIES /P3/ Sp. z o.o
  - Centrum Wolnocłowe Wschód-Zachód
  - Boehringer Ingelheim
  - DAMCO
3. Zakłady handlowo – usługowe:
- Interstone
  - Spółdzielnia Handlowo-Uslugowa w Mszczonowie
  - banki
  - Hotel „Panorama” s.c.
  - oraz pozostałe ok. 630 jednostek zarejestrowanych na dzień 31.07.2017r., prowadzące działalność gospodarczą.

Wymienione przedsiębiorstwa w dużej mierze są firmami z kapitałem zagranicznym o znaczeniu ponadlokalnym. Większość z nich zlokalizowana jest w tzw. wschodniej dzielnicy przemysłowej.

Analizując strukturę działalności gospodarczej prowadzonej na terenie gminy obserwuje się pewną stabilizację bez gwałtownych zmian. Wg. danych GUS na terenie gminy zarejestrowanych jest 962 podmiotów gospodarki narodowej (bez osób fizycznych prowadzących wyłącznie indywidualne gospodarstwa rolne): 926 podmioty prywatne i 29 z sektora publicznego. Na terenie gminy zlokalizowane są 3 duże przedsiębiorstwa zatrudniające ponad 250 osób. Największą grupę (880 podmiotów) stanowią przedsiębiorstwa małe zatrudniające do 9 osób. Wahania w liczbie podmiotów odnotowuje się głównie wśród osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Sektor prywatny stanowi 96,4% wszystkich działających sektorów na terenie gminy.

Tabela 12. Zestawienie podmiotów gospodarki narodowej wg. sektorów własnościowych.

Podmioty wg sektorów własnościowych	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ogółem	931	909	939	947	927	944	960	992
Mszczonów - miasto	655	623	641	643	632	641	638	655
Mszczonów - obszar wiejski	276	286	298	304	295	303	322	337
Sektor publiczny	26	26	30	30	30	30	30	26
Sektor prywatny	905	883	909	917	897	911	924	961
w tym: osoby fizyczne prow. dział. gospodarczą	753	727	746	748	721	735	744	778

Zródło: „Strategia Rozwoju Gminy Mszczonów na lata 2015-2020 z perspektywą do 2025 roku” oraz dane z GUS, miesięcznej informacji o podmiotach gospodarki narodowej w rejestrze REGON, bip.stat.gov.pl

### Instytucje otoczenia rynkowego

W Mszczonowie finansową obsługą przedsiębiorstw i mieszkańców zajmuje się 6 banków:

- Bank Spółdzielczy Mszczonów,
- Ekspozytura PKO BP Żyrardów,
- Filia PKO S.A.,
- Filia Bank Spółdzielczy Biała Rawska,
- Placówka partnerska Alior Bank S.A.,
- Getin Bank S.A.

Na terenie gminy działa placówka pocztowa - w Mszczonowie oraz Ośrodek Szkoleniowy ZUS w Osuchowie.

Najwięcej podmiotów działa w sekcji G PKD - handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 321. W sekcji C – przetwórstwo przemysłowe działa 125 podmiotów. W sekcji H – transport i gospodarka magazynowa – 87 podmiotów, w sekcji F – budownictwo – 81 podmiotów, a w sekcji S – pozostała działalność usługowa – 72 podmioty\*.

Zdecydowana większość nowych podmiotów gospodarczych to firmy jedno- lub dwuosobowe, ale zdarzają się i takie, które zatrudniają kilkanaście, a nawet kilkadziesiąt osób.

Odbiorcami oferowanych usług oraz produkowanych wyrobów są zarówno mieszkańcy gminy jak i innych terenów z całego kraju.

Duże znaczenie dla rozwoju działalności gospodarczej w gminie ma dopuszczenie lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE) na terenie gminy. Gmina posiada tereny przeznaczone na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obecnie już takie inwestycje na terenie gminy powstały (np. wiatraki w Mszczonowie) lub są w trakcie postępowania administracyjnego w celu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Możliwość realizacji takich przedsięwzięć na terenie gminy jest czynnikiem przyciągającym potencjalnych inwestorów korzystających z nowych możliwości jakie daje nowoczesna technika.

### **b. Zatrudnienie i bezrobocie**

Wg danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie liczba bezrobotnych w Gminie Mszczonów zarejestrowanych na dzień 31.12.2014r. wyniosła 486 osób i była niższa o 36 osób od liczby zarejestrowanych bezrobotnych na koniec 2013 r. Na koniec 2014r. stopa bezrobocia rejestrowanego w województwie mazowieckim wyniosła 9,8%, Powiecie Żyrardowskim -15,5%, a Gminie Mszczonów niespełna 12% (w 2013 16,4%). W 2017 stopa bezrobocia w gminie wynosiła 8,7%, a bezrobocie znacząco zmalało do 343osób w 2018r.

Tabela 13. Rynek pracy – ilość pracujących i bezrobotnych w gminie.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bezrobotni	413	395	447	522	486	434	422	359	343
Pracujący	4239	4183	4086	4405	4708	4584	4640	4689	4570
Pracujący/1000 ludności.	369	362	352	380	407	397	401	404	396

Źródło: Bank Danych Lokalnych, <https://bdl.stat.gov.pl>

Z powyższej tabeli wynika, że bezrobocie w gminie w przedziale ostatnich lat systematycznie maleje, a zatrudnienie utrzymuje się na podobnym poziomie z lekką tendencją wzrostową.

Dzięki aktywnym działaniom władz Gminy obserwuje się spadek liczby bezrobotnych i stabilizację na rynku pracy. Od kilku lat GCI (Gminne Centrum Informacji) prowadzi programy wsparcia, które mają przeciwdziałać bezrobociu na terenie Gminy. Udziela on wsparcia osobom młodym w wejściu na rynek pracy, koordynuje popyt i podaż na rynku pracy poprzez bezpłatne kojarzenie ofert osób bezrobotnych i poszukujących zatrudnienia z ofertami pracy przedsiębiorców, prowadzi wsparcie dydaktyczne, doradcze i społeczne. Niemniej jednak należy podkreślić, że liczba bezrobotnych w grupie wiekowej 50+ od trzech lat pozostaje na niezmiennym poziomie, co powinno się uwzględniać przy planowaniu działań związanych z aktywizacją zawodową osób zagrożonych wykluczeniem. Spadek liczby bezrobotnych wśród osób młodych należy upatrywać w ich mobilności (emigracja zarobkowa do dużych miast). Celem działań na najbliższe lata powinno być również stworzenie atrakcyjnych dla młodych osób ofert pracy na lokalnym rynku.

Tabela 14. Wybrane dane dot. struktury bezrobocia w Gminie Mszczonów w latach 2010-2016

obszar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*
Bezrobotni do 25 roku życia	109	25	118	137	99	92	76
Bezrobotni w wieku 26-49	35	118	34	40	18	b.d.	b.d.
Bezrobotni pow. 50 roku życia	83	76	90	106	107	101	107
Długotrwale bezrobotni	186	176	204	239	262	245	234
Ogółem	413	395	446	522	486	434	422

\*stan na 31.07.2016r., b.d. – brak danych

W najbliższych latach nastąpi najprawdopodobniej znaczne ożywienie gospodarcze w gminie w związku z rozpoczętą budową jednego z największych w Europie aquaparków - Suntago Parku Wodnego i przewidywanym tam zatrudnieniem szacowanym na ok. 600 osób oraz prognozowanym rozwojem usług powiązanych z tą inwestycją dającym około 1000 dodatkowych miejsc pracy.

### c. Gospodarowanie zasobami geologicznymi

Na terenie gminy Mszczonów występują następujące tereny górnicze: Wręcza - Olszówka IIc - Pole 6, Wręcza - Olszówka IIc - Pole 9, Wręcza - Olszówka IIc - Pole 7-8, Wręcza - Olszówka IIc - Pole 1-4, Adamowice A, Budy Mszczonowskie I/1, Pieńki Strzyże IIIc, Pieńki, Zbiroża VI, Zbiroża IIA, Zbiroża III, Zbiroża VB, Zbiroża IX, Zimna Woda, Zimna Woda I-1, Zimna Woda II, Zimna Woda III, Zimna Woda IV, Dębiny Osuchowskie 1, Dębiny Osuchowskie 2, Dębiny Osuchowskie 3, Dębiny Osuchowskie 4, Mszczonów.

Kruszywa naturalne (piaski i żwiry) z eksploatowanych złóż mineralnych oraz surowce ilaste występujące na terenie gminy Mszczonów są pozyskiwane głównie na cele budownictwa, drogownictwa i kolejnictwa, do produkcji kruszyw lekkich (keramzytu) oraz do produkcji ceramiki budowlanej.

Na terenie gminy znajdują się złoża kruszyw naturalnych piasków i żwirów oraz surowców ilastych: złożo surowców ilastych d/p kruszywa lekkiego „Budy Mszczonowskie” - pole B i pole A, złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Slabomierz”, złożo kruszywa naturalnego – „Adamowice”, złożo kruszywa naturalnego „Budy Strzyże”, złożo kruszywa naturalnego „ Dębiny Osuchowskie 1”, złożo kruszywa naturalnego „ Dębiny Osuchowskie 2”, złożo kruszywa naturalnego „ Dębiny Osuchowskie 3”, złożo kruszywa naturalnego „ Dębiny Osuchowskie 4”, złożo kruszywa naturalnego „ Dębiny Osuchowskie V”, złożo kruszywa naturalnego „ Dębiny Osuchowskie VI”, złożo kruszywa naturalnego „ Kowiesy” , złożo kruszywa naturalnego „ Pieńki”, złożo kruszywa naturalnego „ Pieńki – Strzyże III”, złożo kruszywa naturalnego „ Pieńki – Strzyże IV”, złożo kruszyw naturalnych „Wręcza-Olszówka II” –pole 6, pole 9, pole 7-8, pole 1-4, złożo kruszyw naturalnych „Zbiroża - pole A”, złożo kruszyw naturalnych „Zbiroża II”,

złóże kruszyw naturalnych „Zbiroża III”, złóże kruszyw naturalnych „Zbiroża IX”, złóże kruszyw naturalnych „Zbiroża V”, złóże kruszyw naturalnych „Zbiroża VI”, złóże kruszyw naturalnych „Zbiroża VIII”, złóże kruszyw naturalnych „Zimna Woda”, złóże kruszyw naturalnych „Zimna Woda II”, złóże kruszyw naturalnych „Zimna Woda III” oraz złóże wód termalnych „Mszczonów”

Legalna eksploatacja złóż odbywa się na podstawie koncesji, w której określone są jej warunki, w tym między innymi powierzchnia obszaru i terenu górniczego, metoda wydobycia, głębokość wyrobiska, sposób rekultywacji terenu po zakończeniu wydobycia. Legalna eksploatacja złóż kopalin daje szansę na zminimalizowanie strat w środowisku i właściwą rekultywację terenu.

Na terenie gminy wydanych jest 10 koncesji na wydobywanie kopalin przez Marszałka Województwa Mazowieckiego obejmujących 443,74ha powierzchni terenu oraz 13 koncesji wydanych przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego obejmujących 18,96ha terenu.

Z utworami mezozoiku (trias-kreda) związane są wody geotermalne, które stanowią potencjalne źródło energii cieplnej. W obrębie tych utworów na terenie całego województwa mazowieckiego objętość subartezyjskich i artezyjskich wód geotermalnych oszacowano na poziomie 2 766 km<sup>3</sup>, a zasoby energii cieplnej możliwej do odzyskania na 9 835 mln ton paliwa umownego.

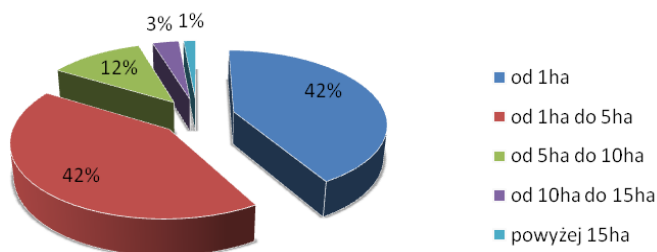
Potencjalnym bogactwem miasta Mszczonów są zasoby geotermalne stwierdzone na głębokości 1600-1700 m. Energia geotermalna może być wykorzystywana w wielu gałęziach gospodarki m.in. w ciepłownictwie, w uprawach szklarniowych, w przetwórstwie rolno-spożywczym i rekreacji. Program wykorzystywania wód geotermalnych w Mszczonowie jest realizowany przez powstałą w 1994 r. spółkę akcyjną „Geotermia Mazowiecka”. W oparciu o zasoby wód geotermalnych wybudowano w 2008r. nowoczesny kompleks zespołu obiektów „Termy Mszczonów”.

### c. Rolnictwo i sadownictwo

Gmina Mszczonów położona jest w centralnej części Polski w regionie o silnie rozwiniętym sadownictwie. Na obszarze gminy przeważają gleby klas V i IV, ale miejscowo występują enklawy gleb o klasie bonitacyjnej III, zwłaszcza w południowo – wschodniej części gminy. Rolnictwo w gminie skupia się głównie w jej południowej części. Są to wsie Piekary, Osuchów, Bobrowce, Lutkówka, Wygnanka, Nosy, Poniatki. We wsiach: Małachowszczyzna, Janówek, Nowe Poręby, gdzie są najlepsze gleby, dominuje sadownictwo. Rolnictwo, a zwłaszcza sadownictwo pełni znaczącą funkcję w gospodarce Gminy. Według danych z urzędu gminy w 2018r na jej terenie funkcjonowało 4284 gospodarstwa rolne. Przeważają małe gospodarstwa rolne o areale do 10 ha, stanowiące 96% wszystkich gospodarstw. Pozostałe gospodarstwa (4%) zajmują powierzchnię powyżej 10 ha co jest wynikiem rozdrabniania się gospodarstw.

We wschodniej części gminy, w okolicach Nosów Poniątek oraz Bronisławki dominuje sadownictwo. Głównym kierunkiem sadownictwa jest uprawa jabłek doskonale znanych na rynkach krajowych i zagranicznych. W centralnej i wschodniej części gminy, gdzie występują już słabsze klasy gruntów rolnictwo jest ekstensywne. Uprawiane są głównie zboża, ziemniaki, uprawy przemysłowe, prowadzona jest sporadyczna hodowla trzody chlewnej i bydła. Część obszarów rolnych ze względu na niedochodową produkcję jest nieużytkowana rolniczo.

Gospodarstwa rolne w gminie Mszczonów  
wg. ich powierzchni  
(stanu na 2018)





Wykres 16. Gospodarstwa rolne w gminie Mszczonów wg. ich powierzchni – stan na 2018r.  
Źródło własne na podstawie danych z urzędu gminy.

#### d. Turystyka i agroturystyka

Turystyka jest funkcją sukcesywnie rozwijaną na terenie Gminy Mszczonów. Miasto i gmina mają ciekawe położenie, urozmaicony krajobraz oraz dogodną komunikację. Najciekawsze krajobrazowo rejon Gminy stanowią tereny leśne (głównie w części południowej), brakuje tu jednak zbiorników wodnych. Większy zbiornik wodny „Św. Anna” położony jest w Zbizoży, w północno-zachodniej części Gminy. Ma on powierzchnię 12 ha, a odpowiednie zagospodarowanie przyczyniło się do stworzenia bazy o charakterze rekreacyjnym dla mieszkańców miasta i Gminy Mszczonów.

Obok zbiornika „Św. Anny” chętnie odwiedzanym miejscem przez mieszkańców i turystów są okolice Osuchowa. Jest to wieś o ciekawym mikroklimacie i szacie roślinnej podobnej do Sudetów, położona o ponad 100 m n.p.m. wyżej od Warszawy i jest jednym z najwyższych punktów Mazowsza. Na terenie Osuchowa istnieje również zespół pałacowo-parkowy o dużej wartości kulturowej, w którym obecnie znajduje się Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy ZUS-u. Do atrakcji turystycznych Osuchowa należy również ścieżka rowerowa wyznaczona w terenach leśnych wokół rezerwatu przyrody „Grądy Osuchowskie” z możliwością obserwacji wyjątkowej oraz chronionej fauny i flory. Oprócz w/w ścieżki rowerowej na terenie gminy i okolicznych gmin wytrasowanych jest jeszcze 7 innych ścieżek rowerowych, 3 trasy piesze i 2 trasy narciarstwa biegowego. Wszystkie trasy rowerowe i piesze mają swój początek i koniec na terenie Kompleksu Basenów Termalnych, gdzie znajduje się wypożyczalnia rowerów i kijków nordic walking. Trasy narciarstwa biegowego wytyczone zostały w leśnej okolicy stawów Św. Anny. Trasy zostały tak zaprojektowane, żeby umożliwić zapoznanie się z wyjątkowymi i niepowtarzalnymi obiektami kulturowymi oraz przyrodniczymi występującymi na terenie gminy i okolic.

We Wręczy - na obecnych obszarach eksploatacji kruszyw – powstaje jeden z największych w Europie aquapark pod nazwą Suntago Wodny Świat, którego otwarcie planowane jest w roku 2019. Jest to pierwszy etap realizacji jednego z największych parków rozrywki w Europie Środkowo-Wschodniej Park of Poland, którego investorem jest spółka Global City Holdings, znana w Polsce z posiadanej sieci kin Cinema City.

W Zbizoży występują duże obszary eksploatacji kruszyw, dla których możliwa jest w przyszłości rekultywacja w kierunku wodnym i leśnym. O znacznej atrakcyjności tych terenów dla rekreacji i wypoczynku decyduje ich położenie przy granicach obszaru chronionego krajobrazu, wśród terenów rolnych z dużą ilością lasów.

Baza turystyczno-noclegowa w gminie Mszczonów jest niewielka. Obecnie stanowią ją:

- Hotel „Panorama”,
- Chata Górska (największa w Polsce) część kompleksu spółki PANORAMA,
- teren rekreacyjny hotelu Panorama w Zbizoży,
- „Mador” Zbizoża,
- motel i restauracja „Karczma u Wodnika”,
- Centralny Ośrodek Szkoleniowo-Wypoczynkowy ZUS w Osuchowie.

Przy założeniu przez Gminę dalszego rozwoju turystyki i ekoturystyki, ta dość niewielka baza mogłaby ulec powiększeniu. Wskazaniem byłoby poszerzenie oferty hotelowej zwłaszcza w mieście Mszczonów dla przyjeżdżających inwestorów.

Dość dobrze rozwinięte jest na terenie gminy zaplecze sportowo-rekreacyjne. Na bazie wybudowanej w 2000r. hali sportowej w Mszczonowie działa Ośrodek Sportu i Rekreacji koordynujący działalność sportu na terenie miasta, działa sekcja piłki nożnej, tenisa stołowego i siatkówki.

Rozwija się dość prężnie pozostałe zaplecze bazy sportowej. Do użytku oddano pełno wymiarową halę sportową przy szkole podstawowej w Mszczonowie, salę gimnastyczną przy szkole w Osuchowie oraz urządzono boisko do piłki nożnej. Przy gimnazjum w Mszczonowie wybudowano: boisko wielofunkcyjne ORLIK oraz boisko do koszykówki. Ponadto została wybudowana sala gimnastyczna przy szkole podstawowej w Lutkówe. W 2005 roku została zakończona przebudowa budynku z przeznaczeniem na siłownię oraz pomieszczenia klubu sportowego w Osuchowie. Ponadto wybudowano boisko do piłki nożnej i siatkowej plażowej. W Osuchowie na bazie istniejącego boiska wybudowany został stadion lekkoatletyczny z bieżnią o nawierzchni poliuretanowej, boisko piłkarskie oraz trybuny. Na w/w obiekcie będzie można organizować zawody i mecze o charakterze regionalnym i ponadregionalnym.

Największą atrakcją rekreacyjno – wypoczynkową jest wybudowany w 2008r. nowoczesny kompleks zespołu obiektów z wykorzystaniem źródeł termalnych „Termy Mszczonów”. To jedyne tego rodzaju miejsce na terenie Mazowsza, które umożliwia mieszkańcom tego regionu korzystanie ze zdrowotnych właściwości wód geotermalnych. W skład kompleksu wchodzi m.in. baseny ze sztuczną rzeką, zjeżdżalnią, gejzerami powietrznymi, fontanną, jak również zadaszone sztuczne lodowisko oraz plaża z boiskami do gry w piłkę plażową i plac zabaw dla dzieci. Obiekt przystosowany jest do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Ważnymi celami Gminy w zakresie turystyki jest promowanie wspólnie z WODR agroturystyki, która może się stać szansą dodatkowego zatrudnienia dla mieszkańców wsi oraz rozwoju pozarolniczych działalności na terenach wiejskich zwłaszcza na obszarach występowania słabych gleb, o szczególnej atrakcyjności turystycznej, gdzie jednocześnie możliwe byłyby dolesienia.

Gmina zakłada wyposażenie terenów o szczególnej atrakcyjności rekreacyjnej i turystycznej w niezbędne urządzenia sprzyjające wypoczynkowi weekendowemu i sezonowemu, jak również rozważa możliwość stworzenia pól namiotowych na obszarach o wysokiej atrakcyjności. Wskazane jest również określenie pożądanych kierunków rozwoju bazy hotelowo-gastronomiczno-turystycznej i logistycznej w związku z napływem inwestorów z zewnątrz.

Koniecznym warunkiem funkcjonowania w/w obszarów jest wyposażenie ich w niezbędną infrastrukturę, celem wyższego standardu tych terenów, ale przede wszystkim celem zabezpieczenia środowiska przyrodniczego przed skutkami ich ewentualnego negatywnego działania.

## 6.1.2 Analiza środowiskowa

### a. Budowa geomorfologiczna

Pod względem geograficznym gmina Mszczonów położona jest w podprovincji Nizin Środkowomazowieckich w makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej z mezoregionem Równiny Łowicko – Blońskiej oraz w makroregionie Wzniesień Południowomazowieckich, dzielących się na kilka mezoregionów, w tym Wysoczyznę Rawską, której falista rzeźba dominuje w krajobrazie Gminy.

Podłoże geologiczne gminy Mszczonów tworzą skały ery mezozoicznej przykryte utworami trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi.

Na powierzchni terenu występują trzy serie utworów plejstocénskich. Najmłodsze utwory reprezentowane są przez piaski fluwiogłacialne występujące w centrum i północnej części gminy. Na pozostałej powierzchni występują gliny zwałowe. W południowo-wschodniej części Gminy nad starszą serią piasków fluwiogłacialnych zalegają gliny zwałowe (głównie na zboczach doliny Jeziorki). Na północ od wsi Lutkówka na młodszych piaskach fluwiogłacialnych widoczne są wyraźne formy utworów eolicznych (wydmy).

Wszystkie utwory plejstocénskie (sypkie i spoiste) oprócz utworów eolitycznych są gruntami nośnymi i stanowią nośne podłoże budowlane. Natomiast holocénskie wypełnienia dolin rzecznych i zagłębień bezodpływowych ze względu na swą słabą konsolidację, niski stopień zagęszczenia i znaczną zmienność są grupą gruntów słabonośnych niewskazanych do bezpośredniego posadowienia fundamentów.

Występują również grunty nasypowe na większych powierzchniach w obrębie terenów poeksploatacyjnych kruszyw. Są one niekorzystnym podłożem budowlanym.

Złóża surowców mineralnych występujące na terenie gminy są oparte głównie o zasoby utworów czwartorzędowych, ale również po ostatnim okresie trzeciorzędu - pliocenie, pozostały warstwy pstrych ilów zwanych poznańskimi.

Na obszarze Gminy występują przede wszystkim: gliny zwałowe, eluvia glin zwałowych, piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski, żwiry i glazy moren czołowych, piaski i mulki rzeczne oraz sporadycznie piaski eoliczne.

### b. Gleby

Praktycznie cały obszar Gminy zajmują gleby płowe i gleby brunatne wylugowane, wytworzone z glin zwałowych lekkich i piasków słabogliniastych leżących na glinach. Należą one do rolniczych kompleksów przydatności gleb: żytniego bardzo dobrego i miejscami do kompleksu żytniego dobrego. Z kolei na niewielkich fragmentach Gminy położonych na zachód od linii rzeki Okrzeszy na północ od doliny rzeki Jeziorki występują gleby brunatne wylugowane i gleby płowe wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych (należą w większości do rolniczych kompleksów przydatności gleb: żytniego dobrego i żytniego słabego).

W centrum i północnej części gminy, dominują zwarte, duże obszary gruntów ornych niskiej jakości o klasach bonitacyjnych V i VI. Na pozostałym obszarze na podłożu z glin zwałowych wytworzyły się gleby klasy IV, a lokalnie klasy III. Natomiast na niezurbanizowanych terenach należących do miasta Mszczonowa, z wyjątkiem części północno – wschodniej i wschodniej, występują gleby III i IV klasy bonitacyjnej.

W dolinach rzecznych i w obniżeniach bezodpływowych na obszarze całej Gminy znaczny jest udział gleb pochodzenia organicznego, użytkowanych głównie jako łąki i pastwiska (użytki zielone bagienne i pobagienne).

Na terenie opracowania brak jest szczegółowych badań chemicznych i oceny jakości gleb. Na podstawie wyników badań gleb na innych obszarach o podobnym charakterze, z dużą dozą prawdopodobieństwa można założyć zanieczyszczenie gleb metalami ciężkimi i benzo/a/pirenem (WWA) wzdłuż dróg o dużej przepustowości. Niewątpliwie nastąpiło też przekształcenie stanu fizycznego na

terenach zurbanizowanych oraz wzbogacenie w związki azotu i fosforu gleb intensywnie użytkowanych rolniczo. W rejonach eksploatacji zasobów naturalnych, prowadzonej na skale przemysłową i na potrzeby własne właścicieli gruntów, nastąpiło wyłączenie z użytkowania rolnego i trwale przekształcenie powierzchni.

### **c. Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar Gminy Mszczonów obejmuje sieć powierzchniowych wód płynących, która położona jest w dorzeczu lewobrzeżnych dopływów Wisły - rzeki Bzury (północna i południowo-zachodnia część Gminy) oraz rzeki Jeziorki i Pilicy (część południowo – wschodnia).

Pozostały obszar Gminy położony jest w obrębie III rzędu: rzek Pisia i Rawki – dopływów Bzury. Pisia – Gałolina jest prawym dopływem Bzury. W gminie Mszczonów Pisia - Gałolina prowadzi swe wody wzdłuż północnej granicy Gminy, w miejscowości Kaczków, a następnie w części wschodniej Gminy, w miejscowości Dwórzno. Źródło rzeki znajduje się na terenie Gminy w miejscowości Dwórzno. Jeziorka - lewy dopływ Wisły, rozpoczyna swój bieg na terenie wsi Dębiny Osuchowskie, a dokładnie w kompleksie leśnym położonym na zachód od miejscowości Osuchów.

Główne ujęcia zasobów wód podziemnych zlokalizowane są w środkowej i południowej części Gminy.

Czwartorzędowy poziom wodonośny drenowany jest przez Okrzeszę, lewobrzeżny dopływ Pisi Gałoliny, Korabiewkę oraz sieć drobnych cieków spływających z krawędzi wysoczyzny w kierunku zachodnim i północnym.

W rejonie gminy Mszczonów występują duże zasoby wód geotermalnych. Jest to jedyne miejsce w Polsce, a drugie w Europie, gdzie kredowe wody geotermalne, po wydobyciu i odebraniu naturalnego ciepła (do celów grzewczych), są następnie tłoczone (po uzdatnieniu na stacji SUW) do miejskiej sieci wodociągowej i wykorzystywane bezpośrednio do celów pitnych.

Największą atrakcją Mszczonowa od kilku lat jest Kompleks Basenów Termalnych w Mszczonowie.

Wg. danych z 2000 roku z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie z Delegaturą w Plocku, prowadzącego monitoring rzeki Okrzeszy w ostatnim czasie pogorszyła się jakość wód. Jest to wynikiem przyjęcia przez Okrzeszę ścieków z Mszczonowa. Wody rzeki powyżej miasta zaliczone zostały do III klasy czystości, natomiast w wodach poniżej miasta odnotowano wzrost stężenia związków biogenych i te wody zaliczono do V klasy czystości. Brak jest zanieczyszczeń przemysłowych.

Celem monitoringu jakości wód podziemnych jest dostarczenie informacji o stanie chemicznym wód, śledzenie jego zmian oraz sygnalizacja zagrożeń, na potrzeby zarządzania zasobami wód podziemnych i oceny skuteczności podejmowanych działań ochronnych związanych z osiągnięciem dobrego stanu ekologicznego, określonego przez Ramową Dyrektywę Wodną (RDW).

W 2012 r. Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na zlecenie Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, wykonał badania wód podziemnych w 92 punktach województwa mazowieckiego, należących do sieci krajowej. Na terenie gminy Mszczonów znajduje się punkt monitoringu należący do sieci krajowej – w m. Kowiesy. Badane wody ujmowane są z pokładów czwartorzędowych. W przebadanym punkcie stwierdzono występowanie wód podziemnych zadowalającej jakości (III klasy). Poza tym dokonano oceny stanu chemicznego w jednolitych częściach wód (JCWPd). Punkt pomiarowy Kowiesy zlokalizowany jest w JCWPd nr 81. Stan chemiczny jednolitych części wód podziemnych określono jako dobry.

#### **d. Warunki arosanitarne**

Na terenie powiatu żyrardowskiego, w tym również gminy Mszczonów, zanieczyszczenia do powietrza wprowadzane są przez źródła przemysłowe, energetyczne i technologiczne, jak również przez komunikację samochodową.

Głównym problemem w zakresie zanieczyszczenia powietrza na terenie Mszczonowa jest emisja szkodliwych gazów, związana ze stosowaniem paliw o niskiej jakości oraz z działalnością małych zakładów, nie podlegających obowiązkowi posiadania pozwolenia na emisję do powietrza gazów i pyłów. W znacznej części uciążliwości dla gminy Mszczonów wynikają głównie z rozproszenia źródeł emisji - kotłownie lokalne osiedli mieszkaniowych i obiektów użyteczności publicznej oraz kotłownie indywidualne budynków mieszkalnych. W znacznej części są to źródła opalane węglem. Istotnym czynnikiem zanieczyszczenia powietrza w Mszczonowie jest palenie w przydomowych kotłowniach niekonwencjonalnym paliwem. Najbliższy punkt pomiarowy zlokalizowany jest w Żyrardowie przy ul. Roosevelta. W 2014 r. odnotowano przekroczenia średniodobowych wartości stężeń pyłu zawieszonego PM10. Według danych Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie w powiecie żyrardowskim w 2014 roku odnotowano przekroczenie poziomu celu długoterminowego dla ozonu - O3-8h oraz poziomu celu długoterminowego AOT40.

Kolejnym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na terenie gminy jest transport drogowy. Przez gminę przebiegają ważne trasy komunikacyjne DK nr 8 i 50. Ponadto z transportem drogowym związane są również firmy magazynowe, logistyczne oraz stacje paliw. Na skutek czynności eksploatacyjnych do atmosfery emitowane są zanieczyszczenia gazowe: tlenki azotu, tlenek węgla, dwutlenek węgla i węglowodory aromatyczne oraz zanieczyszczenia pyłowe w postaci związków: ołowiu, kadmu, niklu i miedzi.

#### **e. Hałas**

Droga krajowa nr 8 należy do bardzo uczęszczanych, średnio na dobę przejeżdża ponad 30 tys. pojazdów, z tego niemal 30% stanowią samochody ciężarowe. Rodzaj pojazdu też ma duże znaczenie dla emisji hałasu, można powiedzieć, że zachodzi tutaj zależność: im większy pojazd tym wyższy poziom hałasu jest przez niego generowany. W ostatnich latach na drogach przybyło również samochodów ciężarowych. Na obszarze gminy, przez który przebiega DK nr 8 w zagospodarowaniu terenu dominują tereny rolnicze. Zwarta zabudowa mieszkaniowa występuje jedynie w miejscowości Mszczonów, ponadto droga biegnie przez miejscowości: Adamowice, Powązki, Gurba, Wymysłów, Marków – Towarzystwo, Grabce Józefpolskie, Kuranów i Budy Mszczonowskie. Droga krzyżuje się z DK Nr 50 w Mszczonowie, na której również notuje się bardzo duże natężenie ruchu, nawet ponad 11 tys. pojazdów na dobę. Porównując wyniki pomiaru z 2005 r. zauważa się wzrost liczby przejeżdżających pojazdów. Najwyższy wzrost odnotowano na DK 50 na odcinku Mszczonów – Pniewy (18,5%), natomiast na DK 8 natężenie ruchu było wyższe o 6,5%. Na podstawie wykonanej w 2007 r. przez Politechnikę Krakowską na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad mapy akustycznej dla dróg krajowych o natężeniu ruchu powyżej 16 400 pojazdów na dobę, wykazano przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dla terenów poza aglomeracjami położonych wzdłuż dróg, których eksploatacja może powodować negatywne oddziaływanie akustyczne na znacznych obszarach istnieje obowiązek określania programów ochrony środowiska przed hałasem, co wynika z art. 119 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.). Programy mają na celu zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, poprzez utrzymanie poziomu hałasu poniżej lub na poziomie wartości dopuszczalnej. Natomiast na obszarach, gdzie normy nie są dotrzymane należy dążyć do zmniejszenia hałasu do co najmniej dopuszczalnego. Programy ochrony środowiska przed hałasem są aktami prawa miejscowego. Uchwałą nr 140/09 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 września 2009 przyjęty został „Program ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza

aglomeracjami położonych wzdłuż drogi krajowej nr 8 na terenie województwa mazowieckiego”. Na terenie gminy Mszczonów w ostatnim czasie pomiary hałasu przeprowadzone zostały przez GDDKiA przy obwodnicy Mszczonowa w ciągu DK nr 50.

Wyniki pomiaru hałasu wskazują na niewielkie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w kilku miejscach w porze nocnej. Najwyższe przekroczenie o 3,8 dB odnotowano w punkcie przy ul. Warszawskiej. Niskie przekroczenia spowodowane są zmianą przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, które podwyższyły normy o 5 dB w dzień i 6 dB w nocy. Uciążliwość akustyczna powodują również obiekty prowadzące działalność gospodarczą (hałas przemysłowy). Większość podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy powoduje emisję hałasu uciążliwą tylko dla najbliższego otoczenia, a w przypadku działalności magazynowo-logistycznej uciążliwości polegają na emisji hałasu z transportu. WIOŚ prowadzi działalność kontrolną w zakresie hałasu przemysłowego. Przeprowadzane kontrole wynikają z planowej działalności oraz zgłoszonych interwencji. Uciążliwości te dotyczą najczęściej ograniczonej liczby mieszkańców i są stosunkowo łatwiejsze do ograniczenia, zarówno na podstawie działań administracyjno-prawnych, jak i technicznych.

Miasto Mszczonów zlokalizowane jest na przecięciu głównych szlaków komunikacyjnych DK 8 (przystosowanej na terenie gminy do parametrów drogi ekspresowej S8) i DK 50 (z wybudowaną obwodnicą Mszczonowa). Połączenie tych dróg węzłem drogowym „Mszczonów Północ” pozwala na dobrą obsługę komunikacyjną miasta a przede wszystkim dzielnicy przemysłowej. System komunikacyjny uzupełnia przebiegająca przez gminę Centralna Magistrała Kolejowa stanowiąca część trasy północ-południe oraz szlak kolei towarowej wschód-zachód CE 20 (Słubice-Terespol). Miasto Mszczonów nie posiada własnej komunikacji publicznej, ale posiada dobre połączenia komunikacji publicznej z okolicznymi miejscowościami i regionalnymi ośrodkami.

### 6.1.3 Analiza społeczna

Gmina, a szczególnie Miasto Mszczonów i jego najbliższe sąsiedztwo stanowi stosunkowo duży rynek pracy – znajdują tu zatrudnienie nie tylko mieszkańcy gminy, ale także okolicznych miejscowości i przyjezdni z zagranicy (szczególnie z za wschodniej granicy). Często są to miejsca pracy nie wymagające zbyt dużych kwalifikacji, a więc nisko płacone. Trudniej na miejscu znaleźć dobrze płatną pracę wymagającą wysokich kwalifikacji. Dlatego też wielu mieszkańców gminy szuka pracy poza jej granicami. Nie mniej jednak rynek pracy sukcesywnie się rozwija na terenie gminy. Przybywa miejsc pracy szczególnie w sektorze prywatnym.

W związku z faktem, że rozpoczęta jest budowa jednego z największych w Europie Aquaparków - Parku Wodnego Sauntago i przewidywanym tam zatrudnieniem szacowanym na ok. 600 osób oraz prognozowanym rozwojem usług powiązanych z tą inwestycją dającym około 1000 dodatkowych miejsc pracy najbliższych latach nastąpi najprawdopodobniej znaczne ożywienie gospodarcze na terenie gminy. Po wybudowaniu Aquaparku realny stanie się dalszy rozwój inwestycji, które planowane były już wcześniej, czyli realizacja jednego z największych parków rozrywki w Europie Środkowo-Wschodniej, którego inwestorem miała być spółka Global City Holdings, znana w Polsce z posiadanej sieci kin Cinema City – obecny inwestor w/w Aquaparku. Ponieważ jest to przedsięwzięcie na bardzo szeroką skalę skupiające szereg usług różnego rodzaju począwszy od hoteli i gastronomii, a skończywszy na rozbudowie stacji kolejowej w Grabcach Towarzystwo wraz z budową wielkopowierzchniowego centrum handlowego – nie można jednoznacznie określić sytuacji demograficznej i gospodarczej gminy w przeciągu najbliższych 30 lat. Na dodatek jeszcze nie jest przesądzona lokalizacja międzynarodowego lotniska, które również może znaleźć się w sąsiedztwie gminy Mszczonów.

W wariacie najbardziej optymistycznym, gdyby wszystkie te inwestycje zostały zrealizowane w przeciągu najbliższych 30 lat (a nie jest to niemożliwe) sytuacja i znaczenie gminy Mszczonów może zmienić się diametralnie. Nie tylko mogą zostać wykorzystane rezerwy terenów wyznaczone w planach pod zabudowę usługową i produkcyjną, ale również rezerwy terenowe wyznaczone w planach pod zabudowę mieszkaniową.

#### 6.1.4 Wnioski z analiz

Z poprzednich analiz można wyciągnąć wnioski dotyczące dalszego rozwoju gminy w okresie następnych 30 lat.

##### Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań ekonomicznych.

W obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Mszczonów wyznaczonych jest ok. 620ha terenów jeszcze niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną („zabudowę usługową”). Zabudowa usługowa poza miastem Mszczonów i innymi subgminnymi ośrodkami osadniczymi koncentruje się głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8, we Wschodniej Dzielnicy Przemysłowej i w rejonie budowanego Park of Poland.

Dogodne położenie, obecne zainwestowanie terenów, oraz ożywienie inwestycyjne ostatnich lat daje pewność zabudowy pozostałych terenów przeznaczonych w planach na różnego rodzaju zabudowę. Posiadanie rezerw terenowych umożliwiających realizację nowych inwestycji stwarza duże szanse na rozwój gminy Mszczonów. Doświadczenie ostatnich trzech lat, w których zostały wydane pozwolenia na budowę dla ponad 350 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla różnego rodzaju „zabudowy usługowej” zmusza gminę do przygotowywania nowych terenów. Ponadto, dla wielu terenów, które jeszcze nie zostały zabudowane, ani też nie zostały na nich wydane pozwolenia na budowę toczą się procedury środowiskowe, które stanowią informację o zamiarach inwestycyjnych poszczególnych inwestorów.

Na terenie gminy jest w trakcie budowy jeden z największych w Europie Aquapark Suntago Wodny Świat, który zajmować będzie powierzchnię ok. 21 ha( bez inwestycji towarzyszących). Jest to pierwszy etap realizacji jednego z największych parków rozrywki w Europie Środkowo-Wschodniej Park of Poland, którego inwestorem jest spółka Global City Holdings, która na terenie gminy posiada już ok. 400 ha terenów.

W związku z powyższym rezerwy terenowe przeznaczone w planach miejscowych w gminie Mszczonów pod zabudowę usługowo-produkcyjną są koniecznym i niezbędnym elementem jej rozwoju. Wyznaczenie niektórych obszarów wiąże się z uzupełnieniem funkcji w sąsiedztwie danych inwestycji np. w sąsiedztwie Aquaparku konieczność wyznaczenia stref funkcjonalnie związanych z inwestycją główną tj. dopuszczenia zagospodarowania usługowego dla położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych poeksploatacyjnych i innych terenów położonych w sąsiedztwie, nie tylko w gminie Mszczonów, na które wpływ na ich sposób zagospodarowania wywiera budowa Parku.

##### Wnioski i zalecenia do planowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań środowiskowych

1. Pod względem rozwoju osadnictwa, zarówno podłoże geologiczne, jak i rzeźba terenu w Gminie Mszczonów nie tworzą barier dla rozwoju zabudowy. Nie wskazane jest natomiast lokalizowanie zabudowy w dolinach rzecznych i obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Zasadniczo poza dolinami rzek i terenami leśnymi występują korzystne warunki klimatu lokalnego, dogodne dla osadnictwa i prowadzenia gospodarki rolnej.
3. O walorach przyrodniczych Gminy Mszczonów decydują w dużej mierze doliny rzeczne i tereny lasów, które należy chronić przed nadmierną antropopresją. Ponadto zaleca się również zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, a także alei w ciągach komunikacyjnych i innych zgrupowań drzew.
4. Na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tereny rolne, jak i leśne, chronione są przed zmianą zagospodarowania. Należy przed wyłączeniem z produkcji rolnej chronić enklawy gleb wysokich klas bonitacyjnych, w szczególności w południowo – wschodniej części Gminy Mszczonów, gdzie występują gleby klasy III. W pierwszej kolejności do zabudowy powinno przeznaczać się gleby o najniższych klasach bonitacyjnych.



5. Sugeruje się zwiększanie ilości terenów zieleni na terenie gminy. Gorsze gleby na terenach szczególnie falistych winny być zalesiane.
6. Należy przyjąć zasadę wprowadzania nowej zabudowy opartą na uzupełnianiu układu osadniczego, wzdłuż istniejących lokalnych układów drogowych. Nie powinno dopuszczać się do niekontrolowanego zagospodarowania terenów rolniczych.
7. Planowana zabudowa powinna wykorzystywać w sposób ekonomiczny dostępne możliwości powierzchni inwestycyjnej. Postuluje się zabudowę o zwartym charakterze w sąsiedztwie zainwestowanej przestrzeni i jednocześnie wysokim udziale zieleni.
8. W przyszłym zagospodarowaniu należy unikać wprowadzania funkcji mogących pogorszyć jakość środowiska przyrodniczego, a także środowiska życia mieszkańców Gminy Mszczonów. Nie należy wprowadzać działalności i obiektów uciążliwych, w szczególności generujących hałas w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.
9. Do kategorii terenów chronionych przed hałasem zalicza się tereny mieszkaniowe, szpitali, szkół i przedszkoli, a także tereny rekreacyjno - wypoczynkowe. Funkcje takie należy sytuować z dala od źródeł hałasu, do których należą drogi o wysokim natężeniu ruchu (drogi krajowe nr 8 i 50), linia kolejowa Skierniewice – Łuków CE-20, Centralna Magistrala Kolejowa łącząca Warszawę ze Śląskiem.
10. W Gminie Mszczonów występują złoża surowców mineralnych, których eksploatacja jest szansą dla rozwoju przemysłu budowlanego. Należy ustalić bezpieczne warunki wydobywania kopaliny w sposób zapewniający ograniczenie do minimum negatywnego wpływu działalności górniczej na środowisko i krajobraz.
11. Sposób zagospodarowania terenów w Gminie Mszczonów powinien uwzględniać jej walory krajobrazowe. Dotyczy to zarówno krajobrazu kulturowego, jak i przyrodniczego. Należy rozważnie wprowadzać zagospodarowanie w miejsca o zróżnicowanym krajobrazie rolniczym, a także na terenach o naturalnie wykształconych zbiorowiskach roślinnych. Ponadto należy objąć ochroną konserwatorską zabytki architektoniczne, historyczny układ urbanistyczny gminy, miejsca pamięci i inne tego typu obiekty.

### **6.1.5 Prognoza demograficzna**

Przedmiotem analiz jest prognoza demograficzna dla Gminy miejsko - wiejskiej Mszczonów. Zgodnie z art. 10 ust.1 pkt7 formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę sporządza się prognozy demograficzne.

Do sporządzenia prognozy wykorzystano dane pozyskane z GUS oraz dane pozyskane z urzędu gminy.

Główny Urząd Statystyczny sporządził prognozy demograficzne dotyczące kraju, województwa i powiatów jako całości oraz prognozy demograficzne dotyczące miast o wielkości powyżej 100 tys. mieszkańców i miast na prawach powiatu.

Gmina Mszczonów jest gminą miejsko – wiejską, dla której GUS nie wykonał prognozy demograficznej. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa w trakcie sporządzania bilansu w przypadku gmin wiejskich i miejsko - wiejskich należy kierować się prognozą demograficzną GUS dla powiatu, a ewentualne odstępstwa od niej uzasadnić, przedstawiając argumenty wynikające z istotnych uwarunkowań i trendów rozwojowych gminy.

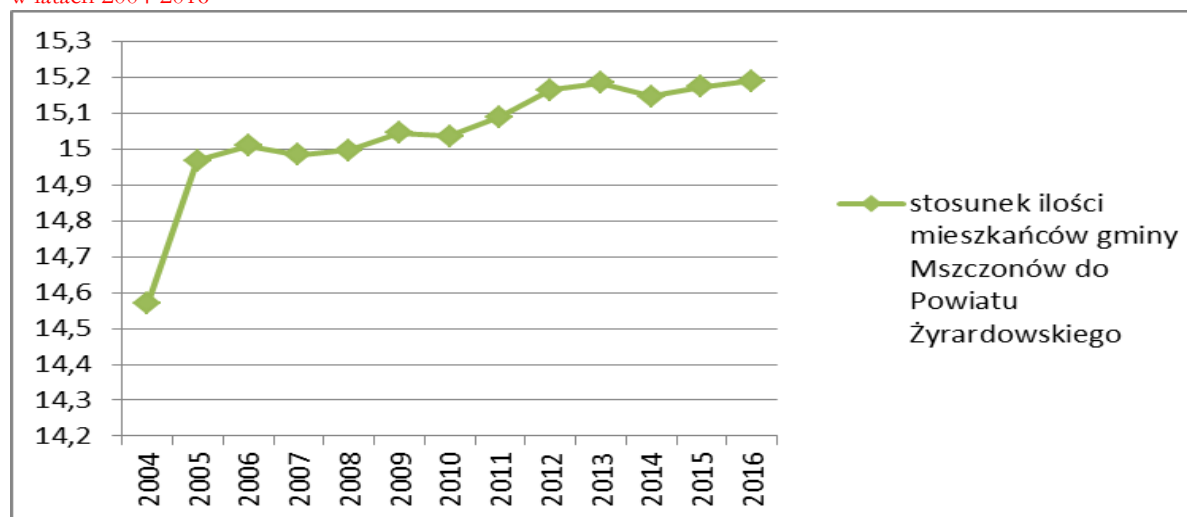
GUS informuje, że prognoza powiatowa jest spójna z obowiązującą od 1 października 2014 r. prognozą dla województwa na lata 2014-2050.

Podstawę obliczeń stanowiły stany ludności według płci, wieku i powiatu w dniu 31.12.2013 r., w podziale administracyjnym obowiązującym w dniu 1.01.2014 r.

Analiza procesów demograficznych oraz uwarunkowań rozwoju na obszarze gminy Mszczonów stanowi podstawę szacowania ilości mieszkańców oraz struktury wiekowej.

Ludność gminy Mszczonów w 2004 r. stanowiła 14,56 % mieszkańców powiatu, w 2015 r. stanowiła 15,17% wszystkich mieszkańców powiatu żyrardowskiego, na koniec 2016 r. procentowa ilość mieszkańców gminy Mszczonów minimalnie się zwiększyła w stosunku do ilości mieszkańców powiatu i wyniosła około 15,18% .

Wykres 17. Stosunek ilości mieszkańców Gminy Mszczonów do ilości mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego w latach 2004-2016



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

### 6.1.6 Demografia - analiza stanu istniejącego (2005 -2017)

Analiza procesów demograficznych zachodzących na obszarze miasta i gminy Mszczonów stanowić będzie podstawę do określenia kierunków rozwoju przestrzennego. Analiza procesów i znajomość zmian zachodzących w demografii pozwoli prognozować wielkość obszarów przeznaczonych do zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy.

Według danych urzędu na koniec 2017r miasto i gminę Mszczonów zamieszkiwało 11 603 osób.

Zamieszczone poniżej tabele i wykresy prezentują procesy demograficzne na terenie gminy.

Tab. 15. Stan i struktura ludności oraz gęstość zaludnienia na obszarze gminy Mszczonów w latach 2005-2017

Rok	Liczba ludności			Liczba ludności			Gmina ludność ogółem	Gęstość zaludnienia			zmiana liczby mieszkań- ców na 1000 ludności
	Obszar wiejski gminy Mszczonów	Miasto Mszczonów		Obszar wiejski gminy Mszczonów	Miasto Mszczonów			miasto	obszar wiejski	ogółem	
	mężczyźni	kobiety	ludność ogółem	mężczyźni	kobiety	ludność ogółem					
2005	2 450	2 474	4 924	2 916	3 340	6 256	11 180	731	34	74	25,5
2006	2 447	2 485	4 932	2 920	3 347	6 267	11 199	732	34	74	1,7
2007	2 463	2 518	4 981	2 918	3 326	6 244	11 225	729	35	74	2,3
2008	2 458	2 516	4 974	2 932	3 361	6 293	11 267	735	35	74	3,7
2009	2 504	2 577	5 081	2 916	3 347	6 263	11 344	732	35	74	6,8
2010	2 560	2 576	5 136	2 980	3 387	6 367	11 503	744	36	76	13,8
2011	2 569	2 593	5 162	2 986	3 408	6 394	11 556	747	36	76	4,6

2012	2 571	2 608	5 179	3 014	3 418	6 432	11 611	751	36	76	4,7
2013	2 541	2 598	5 139	3 017	3 443	6 460	11 599	755	36	76	-1,0
2014	2 529	2 601	5 130	3 011	3 434	6 445	11 575	753	36	76	-2,1
2015	2 542	2 591	5 133	2 997	3 422	6 419	11 552	750	36	76	-2,0
2016	2 547	2 593	5 140	2 984	3 444	6 428	11 568	751	36	76	1,4
2017	2 564	2 606	5 170	2 985	3 448	6 433	11 603	751	36	76	3

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

W strukturze ludności gminy wg. płci występuje przewaga kobiet. Zdecydowanie większa ilość kobiet w stosunku do mężczyzn dotyczy miasta Mszczonów. Współczynnik feminizacji dla całej gminy wynosi 109. Gęstość zaludnienia dla gminy wynosi 76 osób na 1km<sup>2</sup> co świadczy o dość niskim stopniu zurbanizowania terenu. Dla miasta Mszczonowa na 1km<sup>2</sup> przypada 751 osób i zwiększa się o 20 osób/km<sup>2</sup> w okresie analizowanym, podobnie można zaobserwować zwiększenie osób na 1km<sup>2</sup> na terenie wiejskim, co świadczy o rosnącej liczbie mieszkańców na terenie gminy Mszczonów.

Różnica pomiędzy ludnością zamieszkującą miasto i wieś utrzymuje się na niezmiennym poziomie około 44,55% mieszkańców gminy mieszka na wsi, a 55,55% mieszka w mieście Mszczonów. Występuje, w okresie analizowanym, niewielki odpływ ludzi z miasta na tereny wiejskie.

W okresie analizowanym 2005-2017 następuje stały wzrost liczby mieszkańców w większości miejscowości gminy Mszczonów.

Tab. 16 Przyrost naturalny ludności gminy Mszczonów w latach 2005-2017

Rok	Przyrost naturalny		
	miasto	obszar wiejski	ogółem
2005	7	7	14
2006	-21	11	-10
2007	3	-20	-17
2008	28	9	37
2009	9	24	33
2010	6	-5	1
2011	22	-18	4
2012	24	3	27
2013	-3	-9	-12
2014	-4	-21	-25
2015	-4	-3	-7
2016	20	-14	6
2017	31	-6	25

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Czynnikiem wpływającym na sytuację demograficzną gminy Mszczonów jest przyrost naturalny, który jest różnicą pomiędzy ilością urodzeń żywych i ilością zgonów. Jak wynika z przedstawionej tabeli powyżej, przyrost naturalny jest bardzo zmienny. Waha się od wartości dodatniej do wartości ujemnej. Analizując lata 2005-2017 łączny przyrost naturalny jest dodatni, przy czym analizując osobno przyrost naturalny na terenie wiejskim i osobno w obszarze miejskim można zauważyć, że całkowity przyrost naturalny na terenie wiejskim jest ujemny, natomiast przyrost naturalny na terenie miasta jest zdecydowanie dodatni. Analizując inne czynniki można przyjąć iż wpływ na niski przyrost naturalny ma duża ilość zgonów zwłaszcza na terenie wiejskim.

Tab. 17 Saldo migracji w obszarze wiejskim i miejskim gminy Mszczonów w latach 2005-2017

Rok	saldo migracji					
	miasto		saldo	obszar wiejski		
	napływ	odpływ		napływ	odpływ	saldo
2005		-		-		-
2006		-		-		-
2007		-		-		-
2008		-		-		-
2009		-		-		-
2010		-		-		-
2011		-		-		-
2012		-		-		-
2013		-		-		-
2014		-		-		-
2015						-
2016	53	54	-1	53	37	16
2017	2	88	-33	0	34	38

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

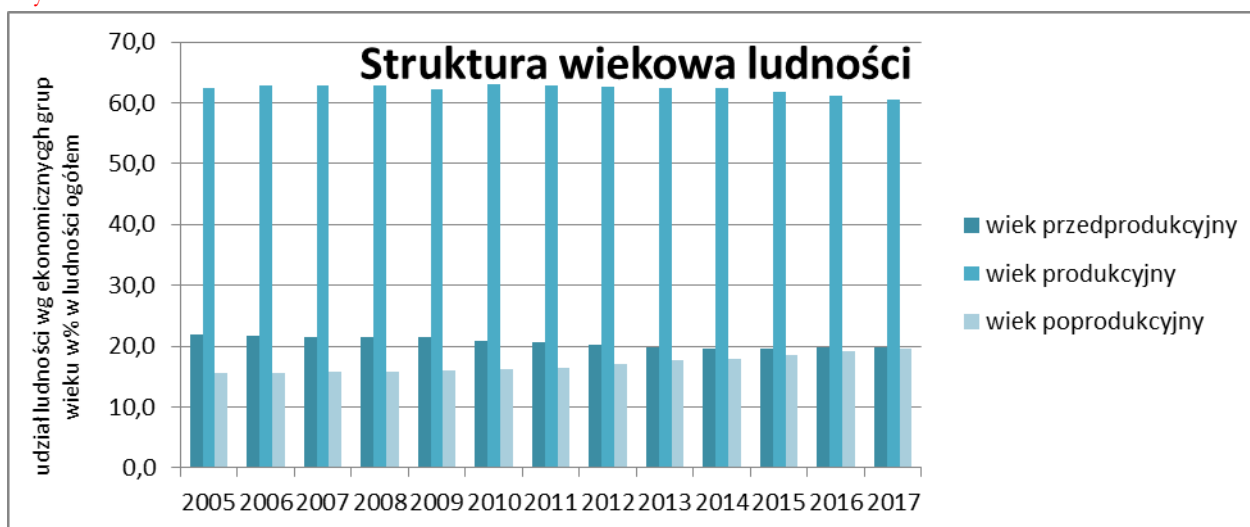
Istotnym czynnikiem, który ma wpływ na liczbę ludności zamieszkującej gminę mają migracje ludności. W ostatnich latach można zaobserwować znaczne wahania wskaźnika migracji. W przypadku gminy Mszczonów w 2017r odnotowano nieznaczny wzrost liczby osób meldujących się na stałe w gminie.

Tab. 18 Struktura wiekowa ludności na obszarze gminy Mszczonów w ujęciu procentowym w latach 2005-2017

Rok	Funkcjonalne grupy wiekowe								
	wiek przedprodukcyjny			wiek produkcyjny			wiek poprodukcyjny		
	obszar wiejski	miasto	ogółem	obszar wiejski	miasto	ogółem	obszar wiejski	miasto	ogółem
2005	23,8	20,6	22,0	57,7	66,2	62,4	18,5	13,2	15,5
2006	23,6	20,3	21,8	58,2	66,4	62,8	18,2	13,3	15,5
2007	23,6	19,7	21,4	58,5	66,5	62,9	18,0	13,8	15,7
2008	23,4	19,9	21,4	58,5	66,2	62,8	18,1	13,9	15,8
2009	23,6	19,9	21,6	58,3	65,6	62,3	18,1	14,5	16,1
2010	23,1	19,0	20,8	60,1	65,3	63,0	16,8	15,7	16,2
2011	22,6	18,9	20,6	60,8	64,7	62,9	16,6	16,4	16,5
2012	22,4	18,7	20,3	60,9	64,1	62,7	16,6	17,3	17,0
2013	21,5	18,5	19,8	61,5	63,3	62,5	17,0	18,1	17,6
2014	21,2	18,4	19,7	61,9	62,9	62,5	16,8	18,7	17,9
2015	20,8	18,6	19,6	61,8	62,0	61,9	17,4	19,5	18,5
2016	20,9	18,8	19,8	61,5	60,8	61,1	17,6	20,3	19,1
2017	21,1	19	20,1	61,5	59,7	60,6	17,3	21,3	19,3

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Wykres 18. Struktura wiekowa ludności



Zródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Analizując dane dotyczące struktury wiekowej w gminie Mszczonów zauważamy, że zmniejsza się ilość osób w wieku produkcyjnym w analizowanym okresie 2005-2017. Zmniejszeniu ulega liczba ludności w wieku produkcyjnym w mieście Mszczonów, natomiast w obszarze wiejskim tendencja jest odwrotna tzn. od roku 2005 liczba ludności w wieku produkcyjnym wzrosła o 3.8% w stosunku do roku 2017. Widoczną tendencją jest zmniejszenie się ilości osób na terenie wiejskim w wieku poprodukcyjnym. W mieście, ilość osób w wieku poprodukcyjnym rośnie i to o 8.1% w okresie od 2005 do 2017r. W badanym okresie, w kolejnych latach tendencja ta była stała tzn. we wszystkich latach rok do roku zauważono wzrost ilości osób w wieku poprodukcyjnym w mieście Mszczonów. Jednym z powodów wyżej opisanych zmian jest emigracja ludzi starszych, często samotnych, z terenów wiejskich do Mszczonowa, w którym łatwo dostępne są usługi, zwłaszcza usługi medyczne i opiekuńcze.

Ilość osób w wieku przedprodukcyjnym, w badanym okresie, spada zarówno na terenie miasta jak i w obszarze wiejskim. Tendencja jest bardziej widoczna na terenie wiejskim. W roku 2017 współczynnik obciążenia demograficznego, będący ilorazem liczby osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym, znacznie wzrósł. Świadczyć to może o odpływie ludzi w wieku produkcyjnym z gminy Mszczonów i starzeniu się społeczeństwa. Niemniej jednak ilość osób pracujących w Mszczonowie uzupełniana jest o pracowników z zewnątrz w tym nawet emigrantów głównie z Ukrainy.

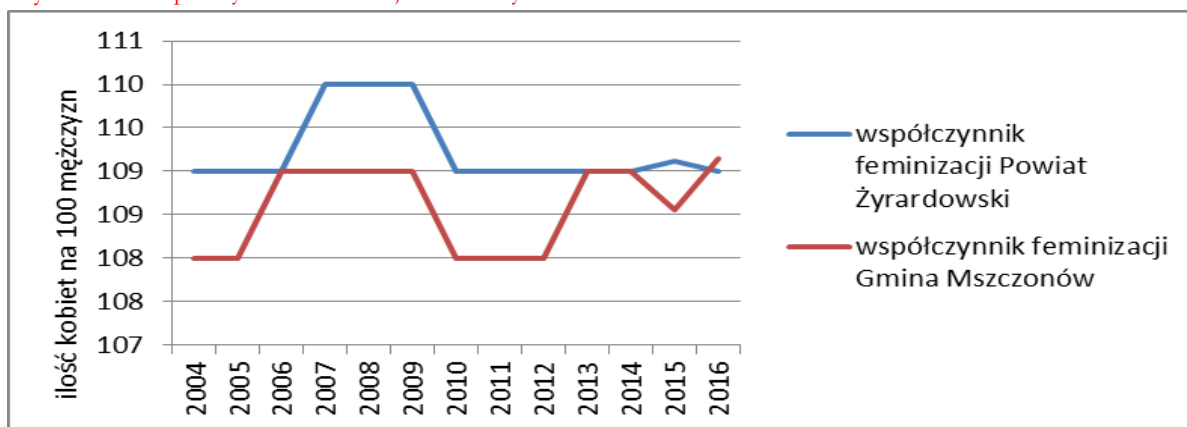
Wykres 19. Współczynnik obciążenia demograficznego dla Gminy Mszczonów 2004-2017



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Pod względem płci przeważają kobiety zarówno w mieście jak i w obszarze wiejskim gminy.

Wykres 20. Współczynnik feminizacji dla Gminy Mszczonów 2004-2016



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

### 6.1.7 Prognozy demograficzne (scenariusz rozwoju społeczno – ekonomicznego gminy)

W prognozie demograficznej, oprócz danych statystycznych, starano się uwzględnić wszystkie czynniki społeczne i gospodarcze, jakie mogą pojawić się w związku ze zmianą dynamiki rozwoju gminy. Na tle innych obszarów w kraju gmina miejsko – wiejska Mszczonów odznacza się dość dobrymi warunkami demograficznymi.

Jak podano na wstępie, Główny Urząd Statystyczny nie opracował prognozy demograficznej dla Gminy Mszczonów, podstawą szacowania prognozy demograficznej dla gminy Mszczonów jest prognoza demograficzna sporządzona przez GUS dla Powiatu Żyrardowskiego.

Interpolując sporządzoną w 2014 r. prognozę demograficzną dla Powiatu Żyrardowskiego wyliczono, że ilość mieszkańców gminy Mszczonów stanowi około 15.20% ogółu mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego. Stosunek ilości mieszkańców Gminy Mszczonów do ilości mieszkańców Powiatu Żyrardowskiego od 2004r. rośnie (wykres nr 17). Świadczy to o wzroście ilości ludności gminy Mszczonów w stosunku do ilości ludności w Powiecie Żyrardowskim.

Sporządzając prognozę demograficzną dla Gminy Mszczonów należy zauważyć, że w badanym okresie można zaobserwować wahania poszczególnych danych dotyczących ilości mieszkańców w obszarze wiejskim jak i miejskim gminy Mszczonów. Ilość mieszkańców w ujęciu corocznym jest zmienna, niemniej jednak w przeciągu całego badanego okresu ma tendencję wzrostową.

Analizując prognozy sporządzone przez GUS dla Powiatu Żyrardowskiego zauważamy, że następuje spadek ilości mieszkańców, zwłaszcza dotyczący miasta. Ilość mieszkańców miasta Mszczonowa w latach 2005 -2016 wzrosła o 172 osoby, w tym samym okresie czasu (lata 2005-2016) ilość mieszkańców miasta Żyrardowa zmalała o prawie 800 osób. Świadczyć to może iż prognozowane spadki ilości mieszkańców w prognozie demograficznej sporządzonej przez GUS dla Powiatu Żyrardowskiego na lata 2014-2050 wynikają głównie z wyludniania się miasta Żyrardów.

Ilość mieszkańców dla obszarów wiejskich zgodnie z prognozą GUS oznacza się niewielkim wzrostem.

Opracowując prognozę demograficzną dla Gminy miejsko - wiejskiej Mszczonów przyjmujemy założenie **rozwoju**, zakładamy przyrost mieszkańców gminy Mszczonów na poziomie wyższym niż sporządzona prognoza dla Powiatu.

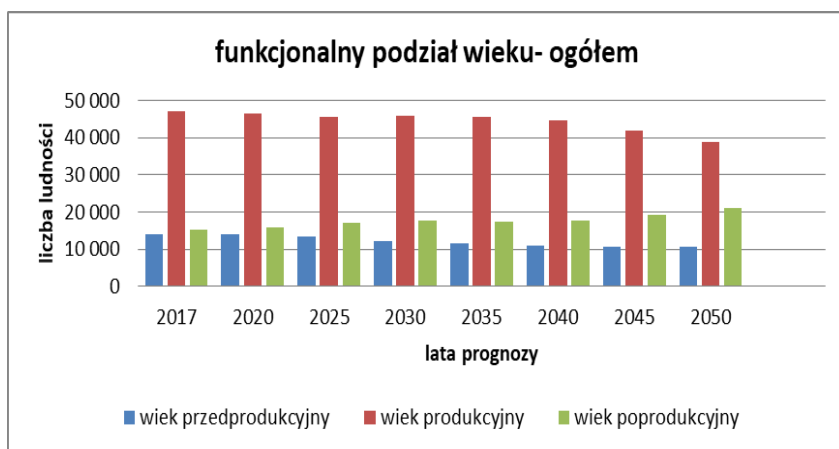
Tabela 19 . Prognoza ilości mieszkańców wg. płci dla Powiatu Żyrardowskiego .

lata	Prognoza dla Powiatu Żyrardowskiego								
	ogółem			miasto			wieś		
	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety
	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]	[osoba]
2017	76 552	36 664	39 888	47 285	22 176	25 109	29 267	14 488	14 779
2020	76 538	36 705	39 833	46 968	22 056	24 912	29 570	14 649	14 921
2025	76 249	36 637	39 612	46 197	21 742	24 455	30 052	14 895	15 157
2030	75 598	36 386	39 212	45 164	21 306	23 858	30 434	15 080	15 354
2049	70 382	34 442	35 940	39 526	19 085	20 441	30 856	15 357	15 499

Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

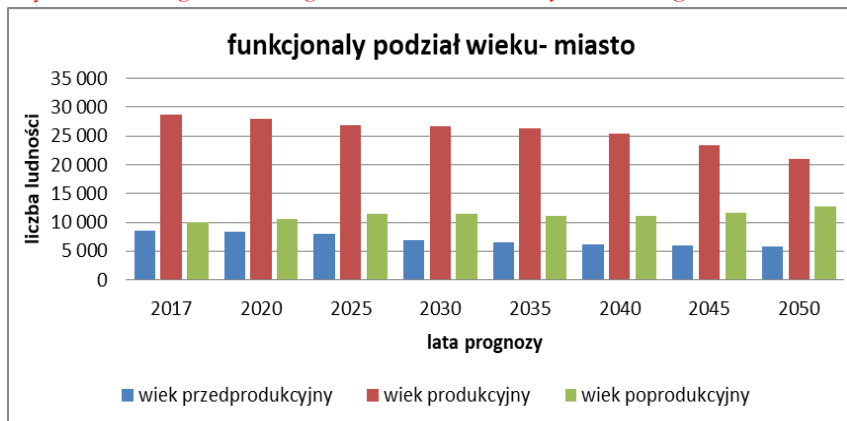
Prognozę demograficzną sporządzoną przez GUS dla Powiatu Żyrardowskiego obrazują niżej zamieszczone wykresy:

Wykres 21. Prognoza demograficzna dla Powiatu Żyrardowskiego na lata 2017-2050 funkcjonalny podział wieku



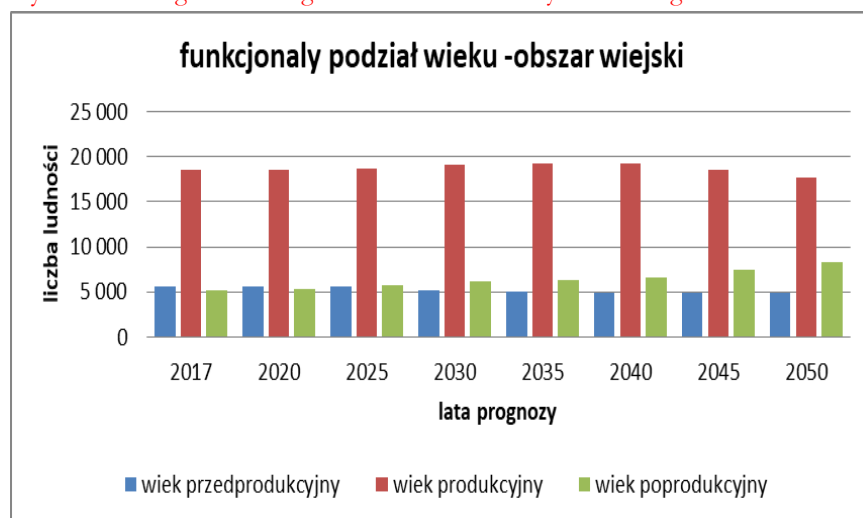
Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Wykres 22. Prognoza demograficzna dla Powiatu Żyrardowskiego na lata 2017-2050 funkcjonalny podział wieku



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych)

Wykres 23. Prognoza demograficzna dla Powiatu Żyrardowskiego na lata 2017-2050 funkcjonalny podział wieku



Źródło: Główny Urząd Statystyczny (Bank Danych Lokalnych).

Wykresy dotyczące funkcjonalnych grup wieku przedstawione powyżej wskazują na obniżenie liczby ludności w Powiecie Żyrardowskim na przestrzeni prognozowanego okresu czasu. Zmniejszeniu ulega głównie grupa osób w wieku produkcyjnym, związane to jest z procesem starzenia się społeczeństwa, niekorzystnym zjawiskiem nasilającym się w całym kraju.

Przemiany demograficzne, zwłaszcza zmiany w strukturze wiekowej dotyczą całego kraju i nie tylko, bo również innych państw europejskich.

Zmiana struktury wiekowej i związana z nią rosnąca ilość osób starszych (wiek poprodukcyjny, co widać na przedstawionych wykresach) będą generowały zmiany w sferze usług, między innymi będzie potrzebna zwiększenia nakładów na sferę związaną z zapewnieniem opieki osobom starszym.

Jak wynika ze strategii rozwoju gminy Mszczonów wzrost usług związanych z opieką nad osobami starszymi może stać się szansą rozwoju dla gminy Mszczonów mając na względzie atuty przyrodnicze i rozbudowaną sieć infrastruktury technicznej i komunikacji.

Działania gminy eliminujące niekorzystne problemy demograficzne winny polegać na hamowaniu tendencji negatywnych drogą polityki społecznej, a przede wszystkim polityki gospodarczej. Polityka gospodarcza gminy oferować winna poprawę warunków życia ludności, gwarantować miejsca pracy co winno być magnesem dla osób poszukujących stabilizacji życiowej.

Poprawa sytuacji demograficznej gminy Mszczonów stanowić będzie swoistego rodzaju impuls rozwojowy w różnych sferach życia społeczno- gospodarczego.

Szansą dla gminy Mszczonów jest dalszy rozwój strefy przemysłowej, w której znajdują zatrudnienie pracownicy nie tylko z Mszczonowa. W Mszczonowie wyznaczone zostały i przygotowane nowe tereny inwestycyjne. Gmina w celu poszukiwania nowych przedsiębiorców (firm) dopuszcza lokalizowanie w wyznaczonej strefie inwestycji z zakresu przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska (mogących znacząco oddziaływać na środowisko) w tym gospodarowanie odpadami.

Ponadto, dużą szansą dla gminy Mszczonów poza dalszym rozwojem strefy przemysłowej Mszczonowa jest budowa dużego kompleksu inwestycji związanych z rozrywką i turystyką pn. „Park of Poland”. Planuje się w północno – zachodniej części gminy strefę rekreacji i rozrywki, w której zlokalizowane zostaną jedne z największych w Środkowej Europie parki rozrywki. Obecnie na etapie końcowym trwa budowa Aquaparku. W związku z realizacją w/w inwestycji zakładamy rozwój rynku pracy i wzrost nie tylko demograficzny. Lokalizacja w gminie Mszczonów Park of Poland będzie impulsem do powstania różnego rodzaju działalności związanych z obsługą inwestycji, zwłaszcza w rejonie gdzie obecnie budowany jest Park „SANTAGO WODNY ŚWIAT”



## **Prognoza demograficzna uwzględniająca rozwój Miasta Mszczonowa i jego strefy przemysłowej, powstania na terenie gminy inwestycji strefy turystyki i rozrywki pn. „Park of Poland”.**

Zakłada się utrzymanie obecnych trendów w zakresie rozwoju przestrzennego z założeniem dotychczasowego tempa rozwoju Miasta i Gminy Mszczonów.

Przewiduje utrzymanie pozycji rozwoju gminy Mszczonów. Obecnie jak wskazano w analizach ekonomicznych Gmina Mszczonów jest dużym rynkiem pracy dla mieszkańców Mszczonowa i nie tylko. Obecnie pracownicy do strefy przemysłowej przywożeni są spoza Mszczonowa. W Mszczonowie następuje rozwój wynajmu mieszkań. W związku z powyższym zakładamy iż w dłuższej perspektywie czasu w okresie sporządzanych analiz (perspektywa 30 lat) nastąpi wzrost ilości mieszkańców. Mszczonów jawi się jako miejsce stabilne pod względem pracy z dobrze rozwiniętą infrastrukturą społeczną. W Mszczonowie znajduje się żłobek, przedszkola szkoły podstawowe i ponad podstawowe.

W Mszczonowie prężnie działa Gminny Ośrodek Kultury, znajdują się obiekty rekreacyjne tj. kompleks basenowy „Termy” (łodowisko). Jest dużo terenów sportowych i placów zabaw. Infrastruktura społeczna stanowić powinna magnes dla osób szukających dogodnego miejsca do życia. Mszczonów jest dobrze skomunikowany, położony jest na skrzyżowaniu dwóch ważnych szlaków komunikacyjnych: drogi krajowej numer 8 i 50. Zmodernizowana i przebudowana ekspresowa droga krajowa nr 8 daje możliwość dojazdu do Warszawy w niecałe pół godziny. Przez Mszczonów przebiega linia kolejowa, która stanowi obwodnicę Warszawy dla ruchu towarowego. Linia kolejowa z wieloma bocznkami do terenów przemysłowych Mszczonowa stanowi bezkolizyjne połączenie towarowe z całym krajem dzielnicy przemysłowej Mszczonowa. Ponadto, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. podpisały umowę na opracowanie projektu przebudowy linii kolejowej Skierniewice- Łuków(trasa C-E 20). Planowane prace mają zwiększyć możliwości linii, oraz przebudowę i budowę przystanków kolejowych m/dzy innymi w dwóch miejscowościach gminy ; Grabce Towarzystwo, Mszczonów.

W ostatnim czasie powrócił temat połączenia komunikacyjnego Mszczonowa linią kolei wąskotorowej z Warszawą.

Skuteczne promowanie miasta Mszczonów jako ośrodka kulturowego o bogatym dorobku historycznym, w tym zmiany kreowania wizerunku miasta, zmiany strategii promocji miasta, polepszenie jakości przestrzeni publicznych, zmiana infrastruktury komunikacyjnej, rozszerzenie oferty turystycznej, wytyczenie szlaków pieszo- rowerowych dla mieszkańców i turystów, rozwiązanie problemów z miejscami postojowymi; te wszystkie aspekty przyczynią się do powstania nowych miejsc pracy oraz do wzmocnienia patriotyzmu lokalnego, co może przyczynić się do zmian salda migracji.

Wszystkie wyżej wymienione atuty Mszczonowa stanowią podstawę jego stabilnego rozwoju.

Zakładamy rozwój Miasta Mszczonowa i jego strefy przemysłowej oraz rozwój budowanego w północno – zachodniej części gminy Mszczonów „Park of Poland” –zlokalizowanego w wyznaczonej w studium strefie turystyki i rozrywki .

Zakładamy szacując ilości mieszkańców gminy Mszczonów uwzględniając prognozy sporządzone dla Powiatu ( dla części wiejskiej Powiatu Żyrardowskiego), że po wybudowaniu inwestycji w okresie 2020 w mieście Mszczonów jak i w sąsiedztwie inwestycji zwiększy się liczba mieszkańców o około 400 osób (po 200 w mieście i w sąsiedztwie inwestycji), ponadto zakładamy, że liczba mieszkańców w związku z funkcjonowaniem inwestycji będzie się zwiększać o 200 osób w perspektywie kolejnych przedziałów 5- cio letnich.

Zakładamy, że powstanie nowych miejsc pracy w Mszczonowie jak i w strefie turystyki stanie się magnesem przyciągającym osoby szukające stabilnego miejsca pracy i zamieszkania. W związku z czym zakładamy w perspektywie 30 lat znaczny wzrost ilości mieszkańców (wzrost o 2339 osoby). Ponadto, zakładamy jako jeden z kierunków rozwoju powstanie nowej strefy usług związanych z opieką nad osobami starszymi.

Zmianie może również ulec przyrost naturalny. Do roku 2049 może zmienić się model rodziny, obecnie promowane są działania związane z wspieraniem rodzin wielodzietnych oraz wspieranie

finansowe rodzin, które decydują się na drugie i kolejne dziecko. Dodatkowo pojawia się wiele programów wspierających młode osoby, w tym rodziny posiadające dzieci.

Zakładamy, że możliwość uaktywnienia się nowych terenów usługowo-przemysłowych przy węźle komunikacyjnym oraz przy głównych trasach komunikacyjnych przyczyni się również do wzrostu demograficznego Gminy Mszczonów.

Tabela 20. Prognoza ilości mieszkańców wg. płci dla miasta i gminy Mszczonów .

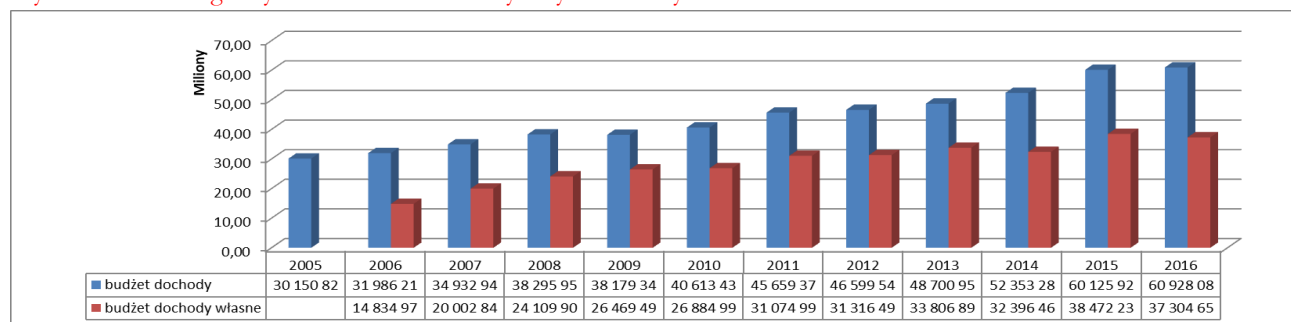
lata	Miasto i Gmina Mszczonów		
	ogółem		
	ogółem	mężczyźni	kobiety
	[osoba]	[osoba]	[osoba]
2017	11 603	5 549	6 054
2020	12 228	5 846	6 382
2025	12 621	6 034	6 587
2030	12 974	6 203	6 771
2049	13 942	6 666	7 276

Źródło: Opracowanie własne

## 6.2 Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Budżet gminy Mszczonów w badanym okresie 2005-2016 podwoił się. Wzrost wpływów do budżetu wiąże się ze wzrostem do budżetu wpływów z różnego rodzaju subwencji, dotacji, środków pochodzących z funduszy UE jak i wzrostem dochodów własnych.

Wykres 24. Budżet gminy Mszczonów - dochody w tym dochody własne.



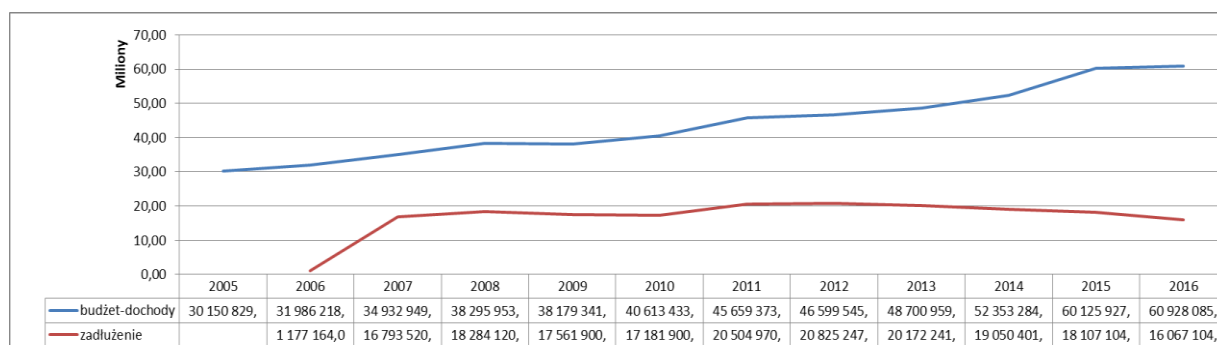
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.mszczonow.pl](http://www.bip.mszczonow.pl)

Dochody własne gminy w badanym okresie wzrosły o ponad 150%.

Dynamika wzrostu dochodów własnych budżetu jak i dochodów budżetu była zróżnicowana niemniej przez wszystkie analizowane lata następuje ciągły wzrost wpływów do budżetu gminy.

W badanym okresie zauważamy również obciążenie budżetu zadłużeniem i innymi zobowiązaniami gminy. Zadłużenie gminy jest zmienne w czasie. W latach 2005 do 2007 zadłużenie było nieznaczne od 2007 roku nastąpił duży wzrost zobowiązań gminy. Przez kilka lat zobowiązania gminy oscylowały na podobnym poziomie. Największe zadłużenie gminy nastąpiło w 2012r i od 2012 roku następuje redukcja zadłużenia bardzo widoczna zwłaszcza w ostatnim okresie czasu.

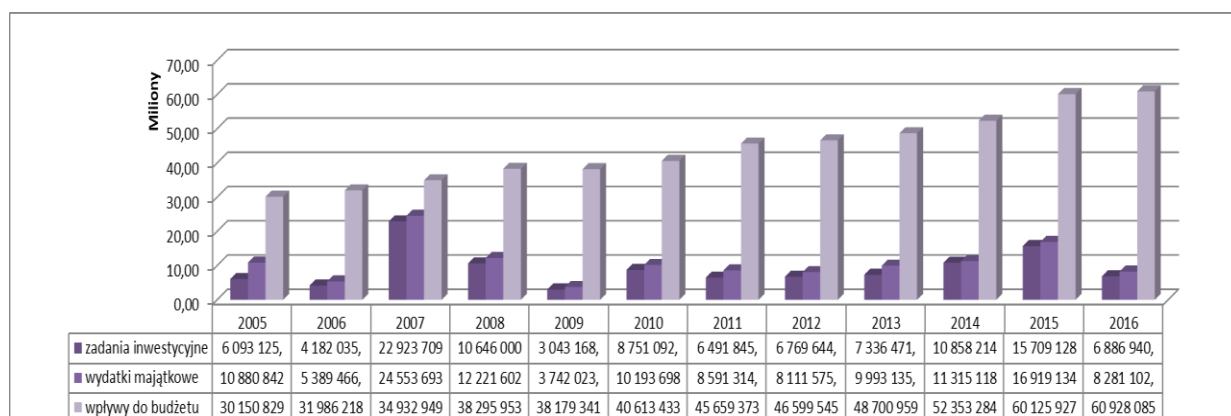
Wykres 25. Budżet gminy Mszczonów - dochody i obciążenia (zadłużenie)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.mszczonow.pl](http://www.bip.mszczonow.pl)

Gmina w analizowanym okresie wykonywała zadania należące do zadań własnych. Na wykresie poniższym przedstawiono udział wydatków na **zadania inwestycyjne** należące do zadań własnych gminy tj. budowa infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy wodociągów i kanalizacji, **wydatki majątkowe** ogółem na tle **wpływów do budżetu** gminy Mszczonów w latach 2005-2016.

Wykres 26. Budżet gminy Mszczonów- dochody wydatki majątkowe w tym wydatki na realizację inwestycji.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.mszczonow.pl](http://www.bip.mszczonow.pl)

W ramach zadań inwestycyjnych przeanalizowano środki, które zostały wydane na realizację infrastruktury technicznej w tym budowę wodociągów i budowę kanalizacji. W analizowanym okresie w ramach środków przewidzianych na budowę kanalizacji wykonano przebudowę, rozbudowę i modernizację gminnej oczyszczalni ścieków.

Analizując wydatki budżetowe na realizację inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej i komunikacji odnotowano dużą zmienność wysokości środków na realizację zadań inwestycyjnych, związane jest to przede wszystkim z realizacją dużych zadań inwestycyjnych. Średni udział środków przewidzianych na realizację **zadań inwestycyjnych** w okresie badanym w gminie Mszczonów wynosi 20,75 % wpływów do budżetu Gminy. Udział wysokości środków na realizację zadań inwestycyjnych w stosunku do wpływów do budżetu gminy zawiera się w przedziale od 7,97% do 65,62%.

Budowa kanalizacji i wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, których średnia na przestrzeni ostatnich dwunastu lat wynosi 5,31% wpływów do budżetu gminy i zmieniała się w czasie od 0,44% w 2008r do 20,71% w 2015r.

Na budowę infrastruktury społecznej w ostatnich latach gmina wydawała średnio 10,92% środków pochodzących z wpływów do budżetu. Wartość ta była zmienna od 1,55% w 2015r do 55,05% w 2007r.

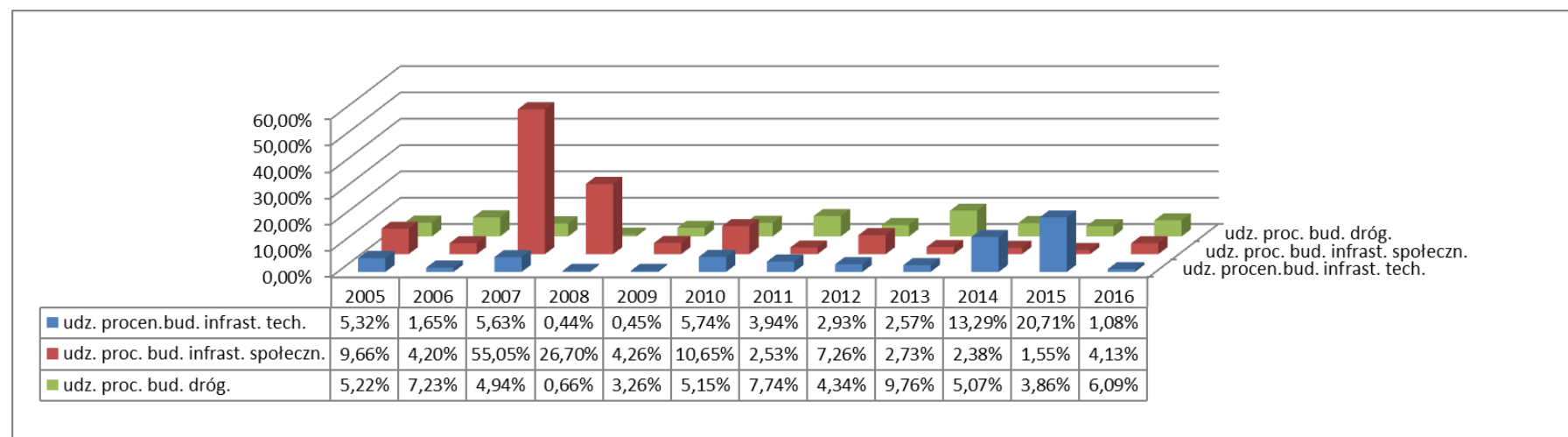
Na budowę dróg i ich oświetlenia gmina Mszczonów wydawała z budżetu środki stanowiące od 0,66% w 2008r do 9,76% w 2013r środków wpływających do budżetu. Średnio gmina w badanym okresie przeznaczała na budowę dróg i ich oświetlenia z budżetu około 5.28% środków pochodzących z wpływów do budżetu gminy.

Tabela 21. Dane dotyczące wpływów do budżetu gminy Mszczonów w latach 2005-2016 oraz wydatków z budżetu na zadania inwestycyjne w układzie finansowym i procentowym.

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
zadania inwestycyjne													
infrastruktura techniczna	kanalizacja	646 446,00	331 980,85	352 826,57	46 421,00	99 897,99	1 574 784,05	645 802,01	1 214 901,77	22 083,00	4 530 267,73	9 136 559,91	94 098,00
	wodociągi	958 654,00	195 701,74	1 612 499,54	122 049,60	71 079,40	758 126,80	1 154 371,57	151 128,78	1 230 791,86	2 426 541,00	3 316 219,58	565 000,00
udział procentowy w budżecie	5,32%	1,65%	5,63%	0,44%	0,45%	5,74%	3,94%	2,93%	2,57%	13,29%	20,71%	1,08%	
infrastruktura społeczna	2 912 766,00	1 342 895,65	19 231 254,44	10 223 377,17	1 627 135,72	4 326 246,13	1 155 451,88	3 382 212,46	1 328 989,10	1 245 540,55	934 856,66	2 514 859,84	
udział procentowy w budżecie	9,66%	4,20%	55,05%	26,70%	4,26%	10,65%	2,53%	7,26%	2,73%	2,38%	1,55%	4,13%	
komunikacja	1 575 259,00	2 311 457,59	1 727 128,37	254 152,85	1 245 055,38	2 091 935,71	3 536 219,90	2 021 401,48	4 754 607,97	2 655 864,69	2 321 492,59	3 712 982,65	
udział procentowy w budżecie	5,22%	7,23%	4,94%	0,66%	3,26%	5,15%	7,74%	4,34%	9,76%	5,07%	3,86%	6,09%	
łącznie zadania inwestycyjne	6 093 125,15	4 182 035,89	22 923 709,53	10 646 000,89	3 043 168,54	8 751 092,85	6 491 845,42	6 769 644,59	7 336 471,98	10 858 214,13	15 709 128,96	6 886 940,54	
wydatki majątkowe	10 880 842,00	5 389 466,00	24 553 693,00	12 221 602,07	3 742 023,68	10 193 698,33	8 591 314,47	8 111 575,10	9 993 135,70	11 315 118,28	16 919 134,30	8 281 102,32	
udział procentowy w budżecie	20,21%	13,07%	65,62%	27,80%	7,97%	21,55%	14,22%	14,53%	15,06%	20,74%	26,13%	11,30%	
budżet -dochody Gminy Mszczonów	30 150 829,00	31 986 218,37	34 932 949,13	38 295 953,13	38 179 341,36	40 613 433,34	45 659 373,06	46 599 545,97	48 700 959,72	52 353 284,14	60 125 927,89	60 928 085,86	
dochody własne Gminy Mszczonów		14 834 971,00	20 002 847,74	24 109 901,94	26 469 491,02	26 884 990,71	31 074 996,16	31 316 490,10	33 806 897,74	32 396 463,82	38 472 236,38	37 304 658,62	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej –[www.bip.mszczonow.pl](http://www.bip.mszczonow.pl)

Wykres nr 27. Przedstawienie udziału procentowego poszczególnych zadań inwestycyjnych ( budowy infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej i dróg) w udziale procentowym w stosunku do wpływów do budżetu.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach finansowych gminy przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.mszczonow.pl](http://www.bip.mszczonow.pl)

Gmina Mszczonów sukcesywnie realizuje zadania własne w zakresie zadań inwestycyjnych obejmujących: budowę infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej i budowę dróg. Na zadania inwestycyjne w poprzednich latach gmina wydatkowała średnio 20.75% środków wpływających do budżetu gminy. Jest to bardzo wysoki wskaźnik świadczący o ukierunkowaniu budżetu na poprawę jakości życia mieszkańców i realizacji zadań związanych z budową infrastruktury technicznej, społecznej oraz dróg.

**Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy.**

**Sieć wodociągowa**

W ramach zadań inwestycyjnych w gminie Mszczonów została wybudowana sieć wodociągowa i kanalizacyjna. Jak wynika z informacji złożonej przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej gminy Mszczonów sieć wodociągowa obejmuje 90% odbiorców na terenie miasta i gminy. Woda dla gminy Mszczonów pochodzi z ośmiu ujęć głębinowych i płynie ponad 200-kilometrową siecią wodociągową. Mieszkańcy Mszczonowa zaopatrywani są w wodę dzięki dwóm stacjom uzdatniania: w Mszczonowie przy ul. 1000-lecia (50 m<sup>3</sup>/h) i w Badowo-Dańkach (100 m<sup>3</sup>/h). Do sieci wodociągowej miasta podawana jest także woda geotermalna, o tak wysokiej jakości, że trafia do sieci bez uzdatniania.

Tabela 22. Sieć wodociągowa w gminie Mszczonów

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Długość czynnej sieci rozdzielczej {km}	156,8	174,0	175,6	199,4	207,8	212,1	215,2	216,8
Woda dostarczona gospodarstwom domowym	321,8	316,4	353,8	323,3	344,9	349,7	364,7	370,4
Ludność korzystająca z sieci wodociągowej	8 171	8 433	8 495	10 089	10 118	10 156	10 219	-

Do głównych zadań w zakresie zaopatrzenia w wodę gminy Mszczonów należeć będzie:

- budowa połączenia pomiędzy siecią wodociągową w miejscowości Lindów i Michalin wraz z budową SUW w Lindowie o łącznej długości około 3 km ( koszt budowy 600 tys. zł SUW 800 tys. zł),
- budowa sieci wodociągowej w części zachodniej gminy Mszczonów miejscowości: Powązki, Szeligi, Grabce Wrećkie, Zdzeszyn, Gurba, Lublinów o łącznej długości około 10 km( koszt budowy 1 800 000 zł);
- budowa SUW w Markowie Towarzystwo ( koszt budowy 2 000 000 zł );
- rozbudowa i przebudowa SUW Badowo Dańki ( koszt około 1 000 000 zł).

Cena 1 mb wodociągu w gminie Mszczonów wynosi około **180zł/mb**.

**Sieć kanalizacji sanitarnej** jest ciągle rozbudowana. W ostatnich latach długość sieci kanalizacyjnej (od 2005r.) podwoiła się. Ponad połowa mieszkańców korzysta z sieci kanalizacyjnej i to zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich. Ponadto, z sieci kanalizacyjnej korzystają zakłady przemysłowe.

Tabela 23. Sieć kanalizacyjna w gminie Mszczonów

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	[km]	[km]	[km]	[km]	[km]	[km]	[km]	[km]
Długość czynnej sieci kanalizacyjnej	24,1	24,3	29,0	29,3	38,8	39,1	39,5	39,5
Ścieki bytowe odprowadzone siecią kanalizacyjną	-	-	-	-	214,7	207,4	224,8	236,9
Ścieki odprowadzone	407	417	454,0	486,0	445,0	470,0	536,0	472,0
Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjne	5 549	5 598	5 778	5 799	6 108	6 128	6 163	-

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS.

W wyznaczonym uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego obszarze aglomeracji Mszczonów obejmującej tereny miasta Mszczonowa i miejscowości: Pogorzalki, Sosnowica, Badowo-Dańki, Adamówek, Wymysłów, Grabce Józefpolskie została wybudowana sieć kanalizacji sanitarnej. Gmina Mszczonów po dokonaniu przebudowy i modernizacji Gminnej Oczyszczalni Ścieków w Grabcach Józefpolskich i wybudowaniu sieć kanalizacji sanitarnej w aglomeracji sukcesywnie ją rozbudowuje w miarę potrzeb związanych z urbanizowaniem się terenów.

Zgodnie z obecnymi przepisami w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, należy stosować indywidualne systemy oczyszczania ścieków. W związku z czym poza aglomeracją Mszczonów stosowane są lokalne indywidualne lub grupowe oczyszczalnie ścieków.

Główny kierunek realizowanej obecnie budowy sieci kanalizacji sanitarnej obejmuje obszar północno-zachodniej części gminy, w którym realizowany jest Park of Poland oraz budowa i uzupełnienie sieci kanalizacji sanitarnej w mieście Mszczonów.

Do głównych zadań w zakresie odbioru ścieków należy:

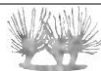
- rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków tak aby można było w okresie najbliższych 30 lat przyjąć ścieki z terenów zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i terenu "Parku". Szacuje się, że koszt rozbudowy oczyszczalni ścieków wyniesie 15 000 000 zł,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej osiedle Tarczyńska II (koszt budowy 10 000 000 zł)
- Budowa kanalizacji sanitarnej w północnej części gminy około 10 km( koszt budowy około 10 000 000 zł)

Cena 1 mb sieci kanalizacji sanitarnej w gminie Mszczonów wynosi około **1 000zł/mb**.

### Sieć komunikacyjna.

Na terenie gminy Mszczonów znajduje się łącznie 447,54 km dróg, w tym 21,7 km dróg krajowych, 0,97 km dróg wojewódzkich, 69,7 km dróg powiatowych, 172,37 km dróg gminnych oraz 182,8 km dróg wewnętrznych i dojazdowych do pól. Na terenie Mszczonowa jest łącznie 43,52 km dróg, w tym 4,53 km dróg krajowych, (część obwodnicy Mszczonowa DK 50 oraz odcinek DK 8 w granicach miasta); 0,97 km dróg wojewódzkich DW 779; 6,1 km dróg powiatowych; 18,12 km dróg gminnych oraz 13,8 km dróg wewnętrznych. Na terenie miasta ulice gminne i wewnętrzne stanowią 31,92 km dróg, z czego drogi o nawierzchni bitumicznej i betonowej to 23,9km.

W ostatnich latach poza drogami dojazdowymi została wybudowana droga łącznie z sąsiednią gminą Radziejowice - droga prowadząca do Parku od drogi krajowej nr 50 o łącznej długości 3.0 km z czego w gminie Mszczonów około 1.80 km.



Zadania związane z budową sieci komunikacyjnej w gminie Mszczonów obejmują:

- budowę drogi tzw. „Fabryczna bis” o długości około 600m wraz z przebudową drogi ul. Żyrardowskiej do węzła komunikacyjnego na drodze krajowej nr 50( szacowany koszt budowy 5 500000 zł+ 3 000000 zł);
- uzupełnienie budowy dróg w mieście Mszczonów wraz z przebudową skrzyżowań, budową ścieżek rowerowych i chodników w związku z realizacją programu rewitalizacji Mszczonowa( koszt około 5 000 000 zł);
- budowa dróg w części północno-zachodniej gminy w rejonie „Parku” -ul. Żukowska i inne drogi w sąsiedztwie o łącznej długości około 3.0 km( łączny koszt budowy 15 000000 zł);
- budowa dróg łączących nowoprojektowany przystanek kolejowy w Grabcach Towarzystwo z terenem „Parku” łączna długość około 3.0 km( łączny koszt budowy 15 000000 zł);
- połączenie drogowe pomiędzy drogą krajową nr 50 i drogą powiatową 4726 (ul. Sosnowa) o łącznej długości około 3.50km(łączny koszt budowy 17500000zł);
- budowa dróg w PDP w Mszczonowie (łączny koszt budowy około 3400000zł).

W gminie Mszczonów nie przewiduje się budowy nowej **infrastruktury społecznej**. Ilość szkół, przedszkoli i innych obiektów budowlanych o funkcjach, które stanowią zadania własne gmin uwzględniając prognozy demograficzne do roku 2049 będzie wystarczająca. Nie można wykluczyć zaistnienia inwestycji, których potrzeba powstanie z różnych, nieprzewidywalnych na tym etapie uwarunkowań.

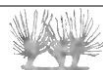
Tabela 24. Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2011- 2024

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wpływy do budżetu	66338544,43	81052535,08	76713404,21	74630729,00	76090424,00	76821832,00	78544191,00	76479545,00
Wydatki majątkowe	8300698,13	21080113,36	16783147,00	8 796751,00	8 782807,00	8 199423,00	9 589361,00	5 514 071,00
Udział % wydatków majątkowych w stosunku do wpływów do budżetu	<b>12,50%</b>	<b>26,00%</b>	<b>21,87%</b>	<b>11,79%</b>	<b>11,54%</b>	<b>10,78%</b>	<b>12,20%</b>	<b>7,0%</b>

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Mszczonów przedstawionych na stronie internetowej - [www.bip.mszczonow.pl](http://www.bip.mszczonow.pl)*

Gmina Mszczonów planuje zgodnie z Wieloletnią Prognozą Finansową dalszą realizację zadań wynikającą z obowiązków realizacji zadań własnych gminy w związku z planowaniem i wprowadzeniem w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Mszczonów nowych terenów zabudowy.

Szacując możliwości w zakresie finansowania realizacji zadań własnych zakłada się, że obecne ożywienie na rynku inwestycji usługowych spowoduje w perspektywie najbliższych lat wzrost dochodów budżetu gminy Mszczonów co z całą pewnością pozwoli na ich realizację.

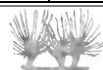




**Szacowanie kosztów budowy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.**

Tabela 25. Zestawienie kosztów budowy sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej.

Lp.	Nazwa zadania	Długość [km]	Koszt budowy [tys. zł]	Uwagi
	<b>Zaopatrzenie w wodę</b>			
1.	Budowa połączenia sieci wodociągowej miejscowości Lindów i Michalin	3.00	600	
2.	Budowa SUW Lindów		800	
3.	Budowa sieci wodociągowej w zachodniej części gminy (Powązki Szekugi, Zdieszyn Grabce Wręcki, Gurba, Lublinów.	10.00	1700	
4.	Budowa SUW Marków Towarzystwo		2 000	
5.	Rozbudowa SUW Badowo-Dańki		1 000	
6.	Budowa sieci wodociągowej w nowych terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej	10.00	1700	
	<b>RAZEM</b>		<b>7 800</b>	
	<b>Odbiór ścieków</b>			
1	Rozbudowa i przebudowa oczyszczalni ścieków		15 000	
2.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej Tarczyńska II		10 000	
3.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w północnej części gminy	10.00	10 000	
4.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w nowych terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej	10.00	10 000	
	<b>RAZEM</b>		<b>35 000</b>	
	<b>Sieć drogowa</b>			
	Budowa drogi „Fabryczna bis”	0.60	5 500	
	Przebudowa ul. Żyrardowskiej		3 000	
	Uzupełnienie budowy dróg wraz z przebudową skrzyżowań w Mszczonowie		5 000	
	Budowa dróg w północno-zach. części gminy( ul. Żukowska i inne)	3.00	15 000	
	Budowa dróg łącząca nowoproj. Przystanek kolejowy z terenem „Parku”	3.00	15 000	
	Połączenie drogowe drogi krajowej nr 50 z drogą powiatową nr 4726	3.50	17 500	
	Budowa dróg w PDP	1.40	3 300	
	Budowa dróg w nowych terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej	5.00	20 000	
	<b>RAZEM</b>		<b>84 300</b>	



	<b>ŁĄCZNIE</b>		<b>127 100</b>	
--	----------------	--	----------------	--

Analizując poziom wydatków na realizację inwestycji należących do zadań własnych gminy w ostatnich kilkunastu latach w stosunku do wpływów do budżetu wyliczono, że gmina Mszczonów wydaje na inwestycje ponad 20% wpływów do budżetu co stanowi około 15000000 zł rocznie.

**Uwzględniając możliwość pozyskania funduszy z różnego rodzaju zewnętrznych programów oraz realizując część inwestycji z udziałem finansowym innych inwestorów można z całą pewnością stwierdzić, że gminę Mszczonów stać na zrealizowanie zadań z zakresu infrastruktury technicznej, społecznej i dróg w wyznaczonych obszarach zabudowy i to w krótszym czasie niż w perspektywie sporządzanych analiz (30lat).**

Dynamicznie rozwijająca się gmina Mszczonów posiada znaczny potencjał finansowy i przeznacza duże środki finansowe na realizację zadań własnych, sukcesywnie realizuje zadania w zakresie budowy infrastruktury technicznej, społecznej i sieci drogowej. Przykładem wzorcowego przygotowania terenów inwestycyjnych przed lokalizacją inwestycji jest wyposażanie w infrastrukturę techniczną i drogową Północnej Dzielnicy Przemysłowej, zlokalizowanej na północ od skrzyżowania dróg krajowych nr 8 i 50.

### 6.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

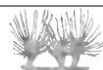
#### 6.3.1 Szacowanie zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

##### 6.3.1.1. Zabudowa mieszkaniowa

W roku 2017 liczba mieszkańców Gminy Mszczonów wynosiła 11603 osoby. Przy założeniu, iż powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 mieszkańca w roku 2017 wynosiła średnio 74,5 m<sup>2</sup>, na terenie miasta przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 67,5 m<sup>2</sup>, a w obszarze wiejskim 85,6 m<sup>2</sup> można przyjąć, że średnia wielkość powierzchni użytkowej mieszkania nie odbiegała od średniej powierzchni użytkowej mieszkania dla Polski, która wynosi 74,0 m<sup>2</sup>. Średnia wielkość mieszkania w Powiecie Żyrardowskim wynosi 67,9 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa nowych mieszkań oddawanych do użytkowania dla Powiatu Żyrardowskiego, zgodnie z danymi GUS wynosi powyżej 134,5m<sup>2</sup> i jest zdecydowanie większa od średniej powierzchni użytkowej mieszkania w 2017r. Różnica w wielkości średniej powierzchni użytkowej pomiędzy mieszkaniami już istniejącymi, a mieszkaniami budowanymi wynika ze zmiany standardów mieszkań oraz warunków materialnych mieszkańców. Miasto i gmina Mszczonów zabudowywana jest w przeważającej większości zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Mieszkania oddawane do użytkowania w zabudowie wielorodzinnej posiadają mniejszą powierzchnię użytkową niż mieszkania budowane w zabudowie jednorodzinnej.

Tabela 26. Wskaźniki mieszkaniowe dla gminy Mszczonów w 2017r.

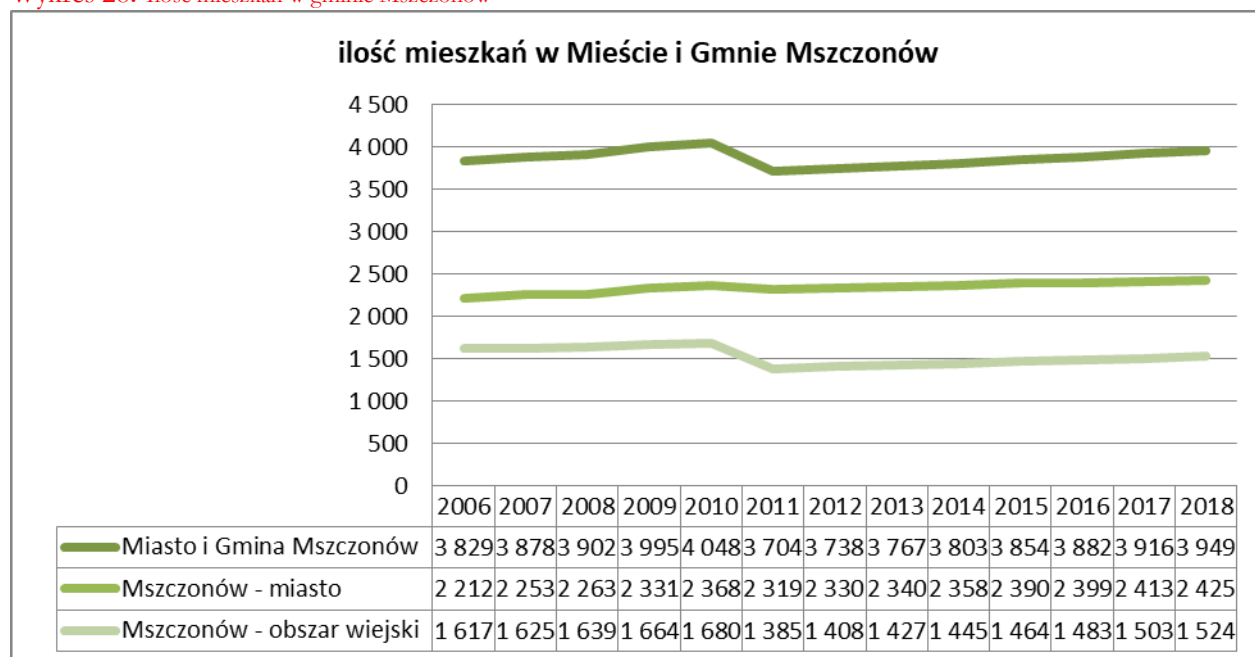
	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	Mieszkania na 1000 mieszkańców	Przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Przeciętna liczba osób na 1 izbę
	[m2]	[m2]	[-]	[-]	[-]	[-]
POLSKA	74,0	27,8	375,7	3,82	2,66	0,70
Województwo mazowieckie	72,2	30,3	420,4	3,63	2,38	0,66



Powiat żyrardowski	67,9	27,6	406,7	3,49	2,46	0,70
Gmina Mszczonów	74,5	25,4	340,3	3,79	2,94	0,77

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

Wykres 28. Ilość mieszkań w gminie Mszczonów



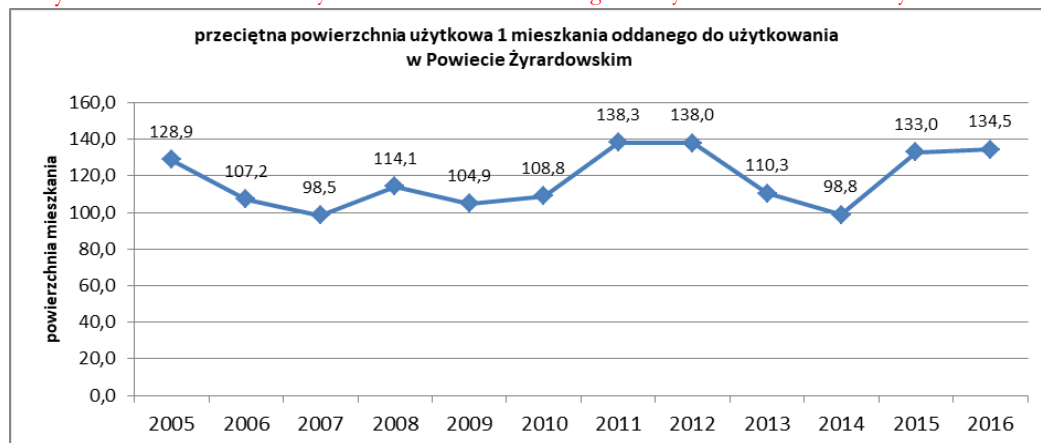
Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

Należy jednak zaznaczyć, iż średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie – w Niemczech jest ona ok. 2 razy większa.

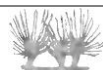
Według danych Eurostatu w Polsce, aż 41,2% osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29 miejsce.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Dane statystyczne i szacunki pozwalają określić, iż w przeciągu kolejnych trzydziestu lat powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca zwiększy się w mieście Mszczonów do około 35.0 m<sup>2</sup>.

Wykres 29. Powierzchnia użytkowa mieszkania oddawanego do użytkowania w Powiecie Żyrardowskim



Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS



Gmina Mszczonów jak wynika z danych GUS ma największą ilość osób przypadających na jedno mieszkanie, która wynosi 2.94, przy czym dla powiatu żyrardowskiego wynosi ona 2.46 dla województwa mazowieckiego 2.38.

Tabela 27. Wskaźniki mieszkaniowe

Nazwa	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie							
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
POLSKA	2,86	2,84	2,81	2,78	2,75	2,72	2,69	2,66
MAZOWIECKIE	2,55	2,53	2,51	2,49	2,46	2,44	2,41	2,38
Powiat żyrardowski	2,62	2,60	2,59	2,55	2,53	2,50	2,49	2,46
Mszczonów (3)	3,11	3,09	3,08	3,05	3,00	2,98	2,95	2,94

Źródło: Bank Danych Lokalnych dane pochodzące z GUS

Po przeanalizowaniu powyższych danych zakłada się, że w kolejnych latach nastąpi „rozgęszczenie” zabudowy” tzn. zakłada się, że w perspektywie kolejnych 30 lat ulegnie zmniejszeniu wskaźnik ilość osób na jedno mieszkanie i wynosić będzie 2,30. Zakładany tak duży spadek ilości osób na jedno mieszkanie związany jest z ogólną tendencją zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania, ale również nie można pominąć wzrastającej tendencji tzw. „drugich domów”. Szacuje się, że obecnie drugie domy posiada co 40 rodzina. Zakłada się, że w przeciągu najbliższych 30 lat ilość drugich domów ulegnie zwiększeniu tzn. co 20-30 rodzina będzie posiadać drugie domy, głównie położone poza miastem na przykład w Gminie Mszczonów. Tereny gminy Mszczonów należą do bardzo atrakcyjnych pod względem przyrodniczo krajobrazowym. O wyborze gminy Mszczonów na lokalizację domu decyduje dogodny dojazd układem dróg zewnętrznych (droga krajowa nr 8 i droga krajowa nr 50) stanowiących bardzo dobre połączenie z aglomeracją Warszawską i samą Warszawą. Duża ilość utwardzonych dróg lokalnych i dojazdowych, uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, czyste powietrze i czysta woda, zwłaszcza w terenie wiejskim, dotyczy głównie południowej i zachodniej części gminy. Drugie domy lokalizują na terenach wiejskich gminy Mszczonów zarówno mieszkańcy Mszczonowa jak i przede wszystkim osoby z aglomeracji warszawskiej.

**- Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającego z „rozgęszczenia” zabudowy. Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające ze zmniejszenia wskaźnika liczby osób/mieszkanie.**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikającą z rozgęszczenia mieszkań. Obecnie w Gminie Mszczonów przypada 2.94 osób na jedno mieszkanie. Przy założeniu, że do roku 2047 ilość mieszkańców będzie stała i wielkość mieszkania nie ulegnie zmianie, a zmianie ulegnie tylko wskaźnik ilości osób na jedno mieszkanie do poziomu zbliżonego w województwie mazowieckim (obecnie 2.38) tj. 2.30 osób na jedno mieszkanie - zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy dla całej gminy Mszczonów wzrośnie o 81585m<sup>2</sup>.

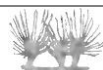


Tabela 28. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Mszczonów.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ROZGĘSZCZENIA ISTNIEJĄCYCH MIESZKAŃ						
Rok	liczba ludności w gminie	Liczba osób/mieszkanie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ]	Liczba mieszkań	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]	uwagi
2017	11603	2,94	74,5	3949	294 193	
	11603	2,3	74,5	5044	375 778	
Saldo	0			1095	81 585	

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych.

#### - Zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające ze zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z rozgęszczenia mieszkań i ze zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania. Obecnie w gminie Mszczonów przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 74,5 m<sup>2</sup>. Zakładamy, że do roku 2047 średnia powierzchnia mieszkania wzrośnie do poziomu 120 m<sup>2</sup>. Na wykresie powyżej (wykres nr 29) przedstawiono średnią powierzchnię użytkową mieszkań oddawanych do użytkowania dla Powiatu Żyrardowskiego, która w 2016r. wynosiła 134.5m<sup>2</sup>. Na potrzeby sporządzanych analiz przyjęto powierzchnię użytkową jednego mieszkania na poziomie 120 m<sup>2</sup>, z tego wynika, że zapotrzebowanie na nową zabudowę dla całej gminy Mszczonów wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wynosić będzie 311 087m<sup>2</sup>.

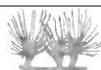
Tabela 29. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla gminy Mszczonów

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ WYNIKAJĄCĄ Z ROZGĘSZCZENIA I ZWIĘKSZENIA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ						
Rok	liczba ludności w gminie	Liczba osób/mieszkanie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania	Liczba mieszkań	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań [m <sup>2</sup> ]	uwagi
2017	11603	2,94	74,5	3949	294 193	
	11603	2,3	120	5044	605 280	
Saldo	0			1095	311 087	

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

#### - Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych z uwzględnieniem rozgęszczenia zabudowy.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę wynikającą z rozgęszczenia mieszkań i ze zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkania oraz scenariusza prognozy demograficznej. Według prognozy demograficznej zakładającej rozwój, a tym samym zwiększenie ilości mieszkańców przyjęto założenie przyrostu demograficznego do poziomu 13942 (zwiększenie o 2374 osoby) to



zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla całej gminy Mszczonów wynosić będzie 433 247 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Tabela 29. Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dla Gminy Mszczonów

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ								
Rok	prognoza demograficzna	liczba ludności w gminie	Liczba osób/mieszkanie	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w m <sup>2</sup>	Liczba mieszkań	szacowany przyrost mieszkań/ ilość działek/	Całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w m <sup>2</sup>	zapotrzebowanie na nową zabudowę w m <sup>2</sup> pow. użyt.
2017	stan istn.	11603	2,94	74,5	3949	0	294 193	
2049	prognoza	13942	2,3	120	6062	2113	727 440	<b>433 247</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych z GUS Bank Danych Lokalnych

### 6.3.1.2 Zabudowa usługowa

W ramach zabudowy usługowej przyjmuje się takie funkcje jak: usługi, składy, magazyny, zabudowę produkcyjną, zabudowę turystyczną, zieleń, sport i rekreację, zabudowę infrastrukturą techniczną, gospodarkę komunalną, komunikację, parkingi, eksploatację zasobów złóż, produkcję energii z odnawialnych źródeł energii (OZE), usługi handlu, usługi użyteczności publicznej i inne tereny nie będące terenami zabudowy mieszkaniowej.

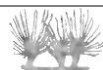
W ramach zabudowy usługowej przeanalizowano następujące rodzaje usług:

1. U1- Produkcja, składy, magazyny, usługi turystyczne i hotelarskie i inne do nich podobne;
2. U2- Pozostałe usługi.

Uwzględniając przeprowadzone analizy środowiskowe, społeczne, ekonomiczne oraz prognozy demograficzne przy uwzględnieniu obecnego wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną oraz możliwości finansowania zadań własnych związanych z budową nowej infrastruktury technicznej, głównymi **czynnikami wpływającymi na zapotrzebowanie** w gminie w zakresie lokalizacji nowej „zabudowy usługowej” są:

#### U1 -Produkcja, składy, magazyny, usługi turystyczne i hotelarskie;

- Stały popyt na tereny magazynowe, które sukcesywnie lokalizowane są w dzielnicy przemysłowej. W Mszczonowie historia Wschodniej Dzielnicy Przemysłowej zaczęła się na początku lat 90-tych i przez cały ten okres następuje jej dość dynamiczna zabudowa. W ostatnim roku 2018 i obecnym 2019 nastąpiło znaczne ożywienie inwestycji . Wystąpiono o pozwolenia na budowę, bądź zakończono postępowania środowiskowe, prawie na wszystkich działkach budowlanych położonych we Wschodniej Dzielnicy Przemysłowej. Obecnie można uznać, że we WDP brak jest terenów inwestycyjnych przeznaczonych w planach miejscowych pod składy, produkcję i magazyny. Należy wyznaczyć nowe tereny inwestycyjne, które stanowiąc będą ich rezerwę na następne lata;
- Przygotowanie terenów inwestycyjnych położonych w północnej części miasta Mszczonowa, których oferta inwestycyjna zawiera szeroki wachlarz przeznaczeń łącznie z przedsięwzięciami znacząco oddziaływującymi na środowisko, w tym gospodarowanie odpadami. Tereny te w znacznej części zostały zakupione przez różne firmy i obecnie toczą się postępowania środowiskowe;
- Uruchomienie i rozwój Południowej Dzielnicy Przemysłowej zlokalizowanej tuż przy węźle na drodze krajowej nr 8 w miejscowości Adamowice;



- Zbliżające się oddanie do użytkowania parku wodnego - „Suntago Park Wodny”, który jest pierwszym etapem budowy kompleksu rozrywkowo - rekreacyjnego „Park of Poland”;
- Konieczność wyznaczenia w bezpośrednim sąsiedztwie parku wodnego - „Suntago Park Wodny”, strefy usług i wód funkcjonalnie powiązanych z aquaparkiem powstałych w wyniku prowadzonej działalności górniczej.
- Lokalizacja różnego rodzaju działalności gospodarczej związanych z usługami hotelarskimi na terenach położonych w sąsiedztwie „Parku”;
- Zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe związane z funkcjami towarzyszącymi na terenach położonych w bliskim i dalszym sąsiedztwie budowanego „Parku rozrywki”.

## **U2 -Pozostałe usługi**

- Zgodnie ze strategią gminy Mszczonów zakłada się stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia przez mieszkańców gminy pozarolniczej działalności gospodarczej, poprzez dążenie gminy do zwiększenia udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą, w tym również należy przewidzieć prowadzenie różnego rodzaju działalności w obszarach wiejskich, często w ramach prowadzonych gospodarstw rolnych lub w innych obiektach budowlanych. Wprowadzenie różnego rodzaju działalności gospodarczej w obszary wiejskie, mimo ogólnych tendencji i różnych programów wsparcia finansowo - doradczego wymaga wyznaczenia tych obszarów w dokumentach planistycznych.
- W większości tereny mieszkaniowe powiązane są z zabudową usługową, która w mieście Mszczonów ma wieloletnie tradycje. Rozwijające się usługi rzemiosła, wymagają wyznaczenia różnej wielkości terenów często powiązanych z zabudową mieszkaniową lub stanowiących odrębne strefy usług.

Biorąc powyższe pod uwagę należy zauważyć, że zapotrzebowania na tereny „zabudowy usługowej” dotyczy dwóch sfer rozwoju .

Wyznaczenie nowych obszarów rozwoju usług z grupy U1 tj. terenów produkcji, składów i magazynów, których z uwagi na obecne ożywienie na rynku inwestycji w gminie Mszczonów, rezerwy w dużej części zostały już wyczerpane oraz usług związanych z budującym się „Parkiem rozrywki”. Na wyznaczonych obszarach zabudowy usługowej w studium i w planach miejscowych bardzo szybko zostają uruchamiane procesy inwestycyjne obejmujące swym zasięgiem dużą część wyznaczonych terenów. Poza budową Aquaparku i szeregiem inwestycji powiązanych pośrednio z parkiem , rozpoczęto procedury środowiskowe dla inwestycji związanych z lokalizacją kompleksów hotelowych w sąsiedztwie Aquaparku .

Warunkiem rozwoju gminy Mszczonów, co można zauważyć na przestrzeni lat było przyjęcie zasady wyznaczenia większych obszarów zabudowy usługowej niż realne potrzeby gminy. Założenie takie w niczym nie ograniczało gminy, ani też nie spowodowało zwiększenia obciążeń finansowych dla gminy. Gmina cały czas przygotowuje wyznaczone tereny zabudowy usługowej wyposażając je w infrastrukturę techniczną i komunikację .

W celu oszacowania zapotrzebowania na tereny usługowe przeanalizujemy ilość powierzchni użytkowej oddawanej do użytkowania w ostatnich latach, co pozwoli oszacować zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową usług na kolejne 30 lat. Ponadto z uwagi na intensyfikację procesów inwestycyjnych w ostatnim czasie w gminie Mszczonów przeanalizujemy również wydane pozwolenia na budowę i rozpoczęcie decyzji środowiskowych dla działań inwestycyjnych.

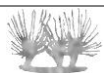


Tabela 30, 31, 32. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddawanych do użytkowania w gminie Mszczonów.

<b>Budynki niemieszkalne ogółem (PKOB od 1211 do 1274)</b>				
ogółem				
powierzchnia użytkowa				
<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
3 756	59 875	5 805	19 753	1 962

<b>Budynki niemieszkalne ogółem U1 (produkcja, składy, magazyny, usługi turystyczne, usługi hotelarskie)</b>				
ogółem				
powierzchnia użytkowa				
<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
200	55511	3394	18151	1095

<b>Budynki niemieszkalne ogółem U2</b>				
ogółem				
powierzchnia użytkowa				
<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
3556	4364	730	1587	867

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

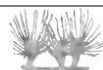
Analizując powierzchnię użytkową oddanych budynków usługowych do użytkowania policzono, że w ciągu ostatnich pięciu lat średnio rocznie oddawano do użytkowania około:

**U1-** 15 671 m<sup>2</sup>/rok;

**U2-** 2 221 m<sup>2</sup>/rok

zabudowy z podziałem na funkcje zabudowy usługowej.

Dodatkowo, z uwagi na znaczny wzrost nowych inwestycji będących w trakcie realizacji, przeanalizowano wydane pozwolenia na budowę w latach 2017-2019( brak danych dotyczących wydanych pozwoleń dla gminy Mszczonów w latach wcześniejszych), które obrazują działania inwestycyjne w gminie Mszczonów.





Powierzchnię użytkową w wydawanych pozwoleniach na budowę przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 33. Pow. użytkowa budynków, na które zostały wydane pozwolenia na budowę 2017-2019 (do września 2019r)

Rok	2017	2018	2019	Uwagi
Usługi	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	
U1 Pow. użytkowa (P, U/P, turystyka, hotele)	129 574.00	26 310.0	208 675.0	W 2017 r wydane zostało pozwolenie na budowę Aquaparku.
U2 Pow. użytkowa (pozostałe usługi)	2 190.00	0.00	130.0	
<b>RAZEM</b>	<b>128 860.6</b>	<b>26 310.0</b>	<b>208 675.0</b>	

Źródło: Obliczenia własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Żyrardowie i GUS

Zakładając podobną dynamikę rozwoju zabudowy usługowej jak w ostatnich latach licząc zapotrzebowanie na nowe tereny zakładamy zachowanie dotychczasowego tempa rozwoju zabudowy usługowej, w związku z czym liczymy powierzchnię użytkową zabudowy usługowej w wydanych pozwoleniach na budowę jako średnią z ostatnich trzech lat:

U1- 121 520 m<sup>2</sup>/rok;

U2- 774 m<sup>2</sup>/rok;

Z uwagi na to, że w ostatnich latach wydane pozwolenia na budowę obejmowały powierzchnię użytkową zabudowy 8-krotnie wyższą niż powierzchnia użytkowa oddanych budynków do użytkowania, przyjęto zapotrzebowanie na nową powierzchnię zabudowy usługowej w terenach U1 większą niż wynika to, ze średniej powierzchni użytkowej oddanych budynków do użytkowania.

Szacujemy zapotrzebowanie na nową zabudowę w kolejnych latach na o 30 000 m<sup>2</sup>/rok.

Dla usług U2 przyjmujemy zapotrzebowanie na poziomie 2 500 m<sup>2</sup>/rok.

Tabela 34. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową (U1) dla gminy Mszczonów.

Zabudowa usługowa U1 [m <sup>2</sup> ] (U,P,UT,...)						
Powierzchnia użytkowa						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2049
30 000	180 000	330 000	480 000	630 000	780 000	900 000

Źródło: Obliczenia własne.

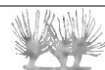
Tabela 35. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową (U2) dla gminy Mszczonów.

Zabudowa usługowa U2 [m <sup>2</sup> ] (usługi inne)						
Powierzchnia użytkowa						
2020	2025	2030	2035	2040	2045	2049
2 500	15 000	27 500	40 000	52 500	65 000	75 000

Źródło: Obliczenia własne.

Poza wszystkim należy pamiętać, że powierzchnia użytkowa zabudowy nie do końca stanowi pełną informację dotyczącą zapotrzebowania na tereny usług, duża część usług to nie tylko budynki. Usługi często prowadzone są bądź związane są z powierzchnią terenu przez co przy zapotrzebowaniu na tereny „zabudowy usługowej” należy pamiętać o niskiej intensywności tych obszarów w szczególności dotyczy to takich terenów jak :

- obszary produkcji energii z odnawialnych źródeł (OZE);
- tereny wód i terenów zielonych w sąsiedztwie terenów turystyki, sportu i rekreacji;
- terenów infrastruktury technicznej.



#### 6.4 Szacowanie chłonności terenów

Szacowanie chłonności położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego wyrażone w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Szacowanie chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przeprowadzono z rozdziałem na miejscowości posiadające plan miejscowy i nieobjęte ustaleniami planu.

W gminie Mszczonów do jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej można zaliczyć, poza miastem Mszczonów, takie miejscowości jak: Osuchów, Lutkówka, Wręcza, Piekary. Na potrzeby szacowania chłonności do jednostek osadniczych zaliczono centra wsi posiadające zwartą zabudowę. Pominięto szacowanie chłonności we wsiach, które nie posiadają obszarów zwartej zabudowy. Dotyczy to wsi o strukturze rozproszonej zabudowy z dominującą funkcją rolniczą tj. między innymi takie miejscowości jak: Bobrowce, Gurba, Kowiesowo, Kowiesy, Lutkówka Druga, Lutkówka Kolonia, Małachowczyzna, Marianka, Michalin, Nowe Poręby, Olszewek, Pawłowice, Piekarowo, Pieńki Osuchowskie, Pieńki Strzyże, Suszeniec, Wygnanka i inne.

Szacowanie chłonności obszarów objętych ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dokonano z podziałem na funkcje zabudowy:

- mieszkaniową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna);
- usługową (na funkcję usługową składają się takie funkcje jak : usługi, składy , magazyny, zabudowę produkcyjną, zabudowę turystyczną, zielen, sport i rekreację, zabudowę infrastrukturą techniczną, gospodarka komunalna, komunikacja, parkingi, eksploatacja zasobów złóż, produkcję energii z OZE ). Zabudowa usługowo - mieszkaniowa została podzielona proporcjonalnie na obszary zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej w proporcji w zależności od przeznaczenia.

Dla sporządzenia analiz przyjęto następujące założenia dla przeznaczenia w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego:

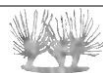
- U/M przyjęto w ramach wyznaczonych powierzchni w planie, że w obszarze planu 60% stanowić będzie zabudowa usług i 40% stanowić będzie zabudowa mieszkaniowa;
- M/U przyjęto w ramach wyznaczonych powierzchni w planie, że w obszarze planu 60% stanowić będzie zabudowa mieszkaniowa i 40% stanowić będzie zabudowa usługowa.

Przyjęcie w/w proporcji nie do końca może znajdować odzwierciedlenie w zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Z uwagi na to, iż obowiązujący plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego w mieście Mszczonów we wszystkich jednostkach planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową wyznacza przeznaczenie mieszkaniowo - usługowe. W związku z powyższym plan dopuszcza budowę usług w co najmniej 40% powierzchni w/w terenów. W ustaleniach planu brak jest terenów o przeznaczeniu tylko mieszkaniowym.

Dokonując szacowania chłonności położonych na terenie gminy obszarów, z jednej strony uwzględniano ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z drugiej zaś rzeczywisty stopień zagospodarowania poszczególnych jednostek osadniczych.

Z punktu widzenia kształtowania dalszego, planowego, rozwoju Gminy niezbędnym jest określenie istniejącej chłonności terenów:

- przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod różne funkcje, tj., ustalenie maksymalnej liczby działek, które można w sposób samodzielny zagospodarować, zabudować (oraz zmierzyć powierzchnię terenu),
- w oparciu o koncepcję rozwoju jednostek osadniczych, wykrystalizowanych w formie wyodrębniających się w terenie jednostek osadniczych, mierząc powierzchnię tzw. „luk” w zabudowie i szacując chłonność terenu poprzez ustalenie maksymalnej ilości działek możliwych do zabudowy.



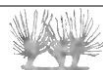
Zgodnie z definicją słowa „szacować” – „określać w przybliżeniu wartość jakiejś wielkości przy posiadaniu niepełnych danych, występowania zakłóceń lub stosowaniu uproszczonego modelu opisującego parametry, cechy lub charakter tej wielkości (lub zjawiska wpływające na jej zachowanie)” chłonności obszarów możliwych do zagospodarowania na poszczególne funkcje zabudowy określamy jedynie orientacyjnie.

Poniżej, w tabelach przedstawiono szczegółowe wyliczenia chłonności terenów z podziałem na funkcję mieszkaniową i usługową.

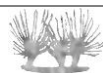
### **Chłonność obszarów wiejskich Gminy Mszczonów**

Tabela 36. Chłonność dla części wiejskiej gminy Mszczonów.

LP	Nazwa wsi	Chłonność w jednostce osadniczej			Chłonność w planie miejscowym					UWAGI	
		Pow. jednostki osadniczej [ha]	Pow. terenów w wolnych w jed. osad.[ha]	ilość działek		pow. terenów			ilość działek		
				M	U	M	U1	U2	M		U
1	Adamowice					28,6	52,5	9,1	143	176	plan dla całej wsi
2	Adamówek	11,47	4,27	14							brak planu
3	Badowo-Dańki	5,09	1,20	4		44,00		4,35	160	18	plan na cz. miejsc. (3plany) M16,67+5,5+18,7=40,87 U
4	Badowo Mściska	2,63	1,23	3		13,34			30		plan na części miejsc.
5	Badów Górny	20,40	9,30	22		3,00	0,25		12		plan na cz. miejsc.
6	Bobrowce										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
7	Bronistawka	14,85	7,60	38							brak planu
115	Bronistawów	8,34	3,00	15							
8	Budy Strzyże					30,01			150		plan na części miejsc.
9	Budy Zastona	10,00	3,00	15							brak planu
10	Chudolipie	23,21	7,00	35							
11	Ciemno Gnojna										plan na części miejsc.
12	Czekaj					12,00			60		plan na części miejsc.
13	Dębiny Osuchowskie	7,50	3,50	8							brak planu
14	Długowizna					18,20		12,60	50		plan na całą wieś
15	Dwórzno	9,30	4,05	9		3,30		3,30	2		małutki plan
16	Edwardowo										brak jedn. osad.
17	Gąba					71,36		6,90	300		
18	Grabce Józefpolskie	8,00	3,00	15							
19	Grabce Towarzystwo					30,00	19,8	16,2	152	144	
20	Grabce Wręckie					7,00	4,0	4,93	21	32	
21	Gurba							3,40			
22											

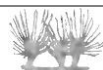


23	Huta Piekarska										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
24	Janówek										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
25	Kaczków	13,45	3,00	15							brak planu
26	Kamionka	23,60	6,00	34							brak planu
27	Kowiesowo										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
28	Kowiesy										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
29	Lindów	44,00	16,00	80							brak planu
30	Lublinów					0,27	15,0	5,0	1	126	plan na części miejsc.
31	Lutkówka	13,54	3,00	15							brak planu
32	Lutkówka Druga										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
33	Lutkówka Kolonia										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
34	Małachowszczyzna										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
35	Marianka										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
36	Marków Świnice					11,90	22,0	20,33	60	212	plan na części miejsc.
37	Marków Towarzystwo	20,00	2,00	10		13,36		2,38	67	12	plan na części miejsc.
38	Michalin										brak planu
39	Mszczonów										wg odrębnej tabeli
40	Nosy Poniatki	24,62	2,00	10		16,00	2,90	2,00	80	24	plan na części miejsc.
41	Nowe Poręby										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
42	Nowy Dworek					25,80			129		plan na części miejsc.
43	Olszewek										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
44	Olszówka	7,00		19		15,70	32,0	17,50	75		dwa plany obejmujące większość ter. Wsi
45	Osuchów	6,60	2,20	12		34,00		4,00	190		plan na fragment wsi 13,5ha dział. gosp. istn.
46	Pawłowice										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
47	Piekarowo										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
48	Piekary	6,50	1,50	8							brak planu



49	Pieńki Osuchwskie										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
50	Pieńki Strzyże					1,00			5		brak jedn. os. plan na fragm. wsi
51	Podlindowo	10,65	4,73	10							brak planu
52	Pogorzałki										dwa plany 20,66ha UP istn
53	Powązki	14,10	4,00	12		10,80	5,0	20,0	50		dwa plany - większość pow. wsi
54	Sosnowica	19,76	9,48	50		43,90		18,10	250		dwa plany - cała wieś
55	Strzyże	3,00	1,20	7		10,16			50		plan na fragmernt
56	Suszeniec										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
57	Szeligi	7,96	4,5	20			10,0	10,0			plan na całą wieś
58	Świnice	3,35				24,10	17,27	20,43	120		dwa plany
59	Tłumy					25,13		8,80	120		dwa plany na fragmenty wsi
60	Władysławów	7,78	2,78	12		49,00		4,30	120		plan na całą wieś
61	Wólka Wręccka					7,76			40		plan na fragment wsi
62	Wręcza	10,00	5,00	20		5,00	80,0		30		dwa plany 1,3ha istn dział.gosp.
63	Wręcza A					0,90			6		plan na mały fragm. plan na pow. eksploatację
64	Wyganka										brak planu/ nie można wyznaczyć jednostki osadn.
65	Wymysłów	24,45	11,35	50		8,72		33,68	50		plan na fragm.wsi 6,65istn+7,10ha wolnego ter. w jedn.os. pod dział.gosp.
66	Zbizoża	2,30	0,50	5		2,35			7		dwa plany 5,2ha istn.dział.gosp.
67	Zdzieszyn	4,50	2,50	7							brak planu
68	Zimna Woda	11,00	5,20	10		1,80			15		dwa pl. na małe fragm.
69	Zimnice	7,10	4,80	12		1,03			7		plan na mały fragm.
<b>RAZEM</b>			134,4	596		569,49	260,72	227,3	2552		

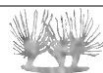
Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych i istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów



## Chłonność terenów dla miasta Mszczonów

Tabela 37. Chłonność terenów dla miasta Mszczonów

Lp	Obszar	pow. obszaru	M	U2	K(drogi)	Udział % terenów – niezabudow.	pow. wolna M	pow. wolna U2	ilość działek w M	ilość działek w U
	1	10,80	5,80	3,80	1,20	0,98	5,68	3,72	47	22
	2	3,90	2,00	1,50	0,40	0,95	1,90	1,43	16	8
	3	3,80	1,40	1,00	0,40	0,97	1,36	0,97	11	6
	4	3,50	2,00	1,50	0,00	1,00	2,00	1,50	17	9
	5	2,50	1,10	1,20	0,20	1,00	1,10	1,20	9	7
	6	2,40	1,10	1,10	0,20	1,00	1,10	1,10	9	6
	7	8,30	4,00	3,50	0,80	0,70	2,80	2,45	23	14
	8	5,20	2,70	2,00	0,50	1,00	2,70	2,00	23	12
	9	1,30	0,00	1,30	0,00	1,00	0,00	1,30	0	8
	10	1,00	0,50	0,50	0,00	1,00	0,50	0,50	4	3
	11	2,80	1,50	1,00	0,30	0,80	1,20	0,80	10	5
	12	10,10	4,50	5,00	0,60	0,75	3,38	3,75	28	22
	13	3,50	1,00	2,00	0,50	0,80	0,80	1,60	7	9
	14	8,90	5,00	3,00	0,90	0,50	2,50	1,50	21	9
	15	1,80	0,90	0,90	0,00	0,70	0,63	0,63	5	4
	16	2,00	1,00	1,00	0,00	0,70	0,70	0,70	6	4
	17	8,90	3,00	4,00	1,90	1,00	3,00	4,00	25	24
	18	4,60	1,85	1,85	0,90	0,80	1,48	1,48	12	9
	19	2,60	1,00	1,00	0,60	0,80	0,80	0,80	7	5
	20	1,60	0,65	0,65	0,30	1,00	0,65	0,65	5	4
	21	1,60	0,65	0,65	0,30	1,00	0,65	0,65	5	4
	22	4,70	2,00	2,00	0,70	1,00	2,00	2,00	17	12
	23	8,00	3,00	5,00	1,00	0,40	1,20	2,00	10	12
	24	5,60	4,40	0,00	1,20	0,40	1,76	0,00	15	0
	25	1,30	1,00	0,20	0,10	1,00	1,00	0,20	8	1
	26	1,70	1,20	0,20	0,30	0,40	0,48	0,08	4	0
	27	2,70	1,10	1,10	0,50	0,50	0,55	0,55	5	3
	28	3,20	1,40	1,40	0,40	0,80	1,12	1,12	9	7
	29	5,40	2,20	2,20	1,00	0,85	1,87	1,87	16	11
	30	4,80	2,40	2,40	0,00	0,70	1,68	1,68	14	10
	31	10,40	4,40	4,00	2,00	0,90	3,96	3,60	33	21
	32	11,70	4,00	4,00	3,70	0,80	3,20	3,20	27	19

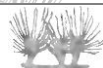


	33	3,90	3,00	0,00	0,90	0,90	2,70	0,00	23	0
	34	3,20	2,30	0,50	0,40	0,90	2,07	0,45	17	3
	35	3,50	2,50	0,50	0,50	0,90	2,25	0,45	19	3
	36	4,30	2,80	1,00	0,50	0,80	2,24	0,80	19	5
	37	4,40	2,80	1,00	0,60	0,80	2,24	0,80	19	5
	38	1,50	0,75	0,75	0,00	0,90	0,68	0,68	6	4
	39	2,60	1,30	1,30	0,00	0,80	1,04	1,04	9	6
	40	5,80	2,40	2,40	1,00	0,80	1,92	1,92	16	11
	41	1,60	0,60	1,00	0,00	0,80	0,48	0,80	4	5
	42	2,80	0,80	1,60	0,40	0,80	0,64	1,28	5	8
	43	5,80	3,00	2,00	0,80	0,60	1,80	1,20	15	7
	44	10,50	6,40	3,00	1,10	0,20	1,28	0,60	11	4
	45	21,50	14,00	5,40	2,10	0,25	3,50	1,35	29	8
	46	21,85	14,00	4,00	3,85	0,20	2,80	0,80	23	5
	47	2,16	1,50	0,20	0,46	0,30	0,45	0,06	4	0
	48	7,87	5,00	1,50	1,37	0,30	1,50	0,45	13	3
	<b>U1</b> Tereny [P,U/P, ..]							75,80		
	<b>U2</b> Razem tereny U (szacowane)							60,03		
	<b>RAZEM</b>	<b>253,88</b>	<b>131,90</b>	<b>87,10</b>	<b>34,88</b>		<b>81,33</b>	<b>136,10</b>	<b>678</b>	<b>363</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych



podział obszaru miasta na  
obszary do obliczeń  
chłonności



Szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumiana jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy oraz szacowana chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę wynosi:

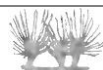
- Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej przedstawiona została poniżej w tabeli, którą stanowi suma wyżej policzonych terenów /działek budowlanych. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej została obliczona jako iloczyn ilości działek pomnożony razy 120m<sup>2</sup>, która to liczba jest wielkością, wcześniej przyjętą do wyliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę, jako średnia wielkość mieszkania/ domu.

Tabela 30. Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej gminy Mszczonów

Szacowana chłonność terenów zabudowy w jednost. osadn. i w planach miejsc. w obszarze cz. wiejskiej gminy Mszczonów		Szacowana chłonność wg planu zagospodarowania dla miasta Mszczonów		Łączna chłonność terenów w gminie Mszczonów		Łączna chłonność terenów w gminie Mszczonów w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy
ilość działek	powierzchnia w [ha]	ilość działek	powierzchnia w [ha]	ilość działek	powierzchnia w [ha]	
3148	703,95	678	81,33	<b>3826</b>	<b>785,28</b>	<b>459120</b>

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych

- Chłonność terenów zabudowy usługowej przedstawiona została poniżej w tabeli, którą stanowi suma wyżej policzonych terenów. Przyjęto, że na hektarze zabudowy usługowej w zależności od rodzaju usług może powstać:
  - U1 około 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej przypadającej na 1ha. Tereny produkcji składów i magazynów obejmują również tereny produkcji OZE, parkingi i place manewrowe, składy. Wszystkie te obiekty lokalizowane są na dużych obszarach ale nie generują prawie żadnej powierzchni użytkowej w budynkach. Usługi turystyczne, rekreacja wraz z terenami sportu z uwagi na to, że duża część parku rozrywki to tereny otwarte, zielone( minimum 30%), aleje spacerowe, woda otwarta związana funkcjonalnie z usługami. Ponadto, dużą część powierzchni zajmują parkingi . W związku z powyższym ustalono, że powierzchni użytkowej na 1 ha można będzie zbudować około 2000m<sup>2</sup>.
  - U2 około 2500 m<sup>2</sup>.





W ramach zabudowy usługowej przyjmuje się podział zabudowy na dwa rodzaje

1. U1- Produkcja, składy, magazyny, usługi turystyczne i hotelarskie;
2. U2- Pozostałe usługi.

Tabela 37. Chłonność terenów zabudowy usługowej \* gminy Mszczonów.

Szacowanie terenów zabudowy usługowej				
Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowana chłonność terenów zabudowy w jednost. osadn. i w planach miejsc. w obszarze cz. wiejskiej gminy Mszczonów	Szacowana chłonność wg planu zagospodarowania dla miasta Mszczonów	Razem	Łączna chłonność terenów w gminie Mszczonów w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej
	powierzchnia w [ha]	powierzchnia w [ha]	powierzchnia w [ha]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]
<b>U1</b>	260,72	75,80	336,52	<b>673 040</b>
<b>U2</b>	227,3	60,30	287,6	<b>719 000</b>
<b>łącznie</b>	<b>488,02</b>	<b>136,10</b>	<b>624,12</b>	<b>1 392 040</b>

*Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych*

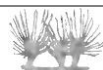
Zapotrzebowanie na nowe tereny usługowe nie jest związane z demografią, co można zaobserwować obecnie w gminie Mszczonów jak i innych gminach, w których zlokalizowane są centra logistyczne. Brak jest powiązania pomiędzy powierzchnią zabudowy mieszkaniowej (ilością ludności), a powierzchnią zabudowy usługowej. Lokalizacja szeroko rozumianych usług (głównie U1) przede wszystkim zależy od położenia terenu w stosunku do zewnętrznego układu komunikacyjnego. Ponadto, pewne rodzaje usług powodują rozwój usług towarzyszących w ich sąsiedztwie co zostało założone w przypadku lokalizacji dużego kompleksu lokalizowanego w gminie Mszczonów związanego z usługami turystycznymi (park wodny i park rozrywki).

**6.5. Podsumowanie - porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów, na których możliwa jest lokalizacja nowej zabudowy, wyznaczonych w m.p.z.p., bądź znajdujących się w obszarach wykształconych struktur funkcjonalno - przestrzennych w granicach jednostek osadniczych.**

### Zabudowa usługowa

Wyznaczone, w SUIKZ dla gminy Mszczonów, obszary wszelkiego rodzaju aktywności gospodarczych, (w niniejszym opracowaniu nazwanych jako zabudowa usługowa) stanowią ofertę gminy do przyciągnięcia inwestorów z uwagi na ich atrakcyjne położenie pod względem komunikacyjnym z dobrze przygotowaną infrastrukturą techniczną.

Pomijając sporządzony bilans, należy wziąć pod uwagę również fakt, że zaistnieją przypadki mimo wyznaczonych terenów zabudowy usługowej konieczności wyznaczenie niewielkich uzupełnień obszarów „zabudowy usługowej” w sąsiedztwie istniejących ośrodków aktywności gospodarczej w celu rozbudowy



lub uzupełnienia funkcji istniejących w obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, z dobrym dostępem do istniejącego lub będącego w trakcie realizacji układu komunikacyjnego.

Rozwój zabudowy usługowej w gminie Mszczonów wymusza na władzach gminy wyznaczenie nowych terenów rozwoju, przede wszystkim wyznaczenie terenów usług z zakresu turystyki i rekreacji obejmujące obecne tereny poeksploatacyjnych zbiorników wodnych, które funkcjonalnie związane będą z realizowanym Aquaparkiem. Poeksploatacyjne zbiorniki wodne zlokalizowane we Wręczy stanowiły główny argument decydujący o lokalizacji parku wodnego w ich rejonie. Z założenia obszar zbiorników i terenów wokół zbiorników funkcjonalnie wiąże się z ze strefą aktywności gospodarczej związanej z turystyką rekreacją i wypoczynkiem.

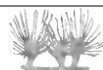
Przy bilansowaniu terenów możliwych do zabudowy należy założyć, że co najmniej jedna trzecia terenów niezabudowanych, a w niektórych obszarach (głównie dotyczy to usług, w terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej) nawet połowa terenów, nie zostanie zabudowana, w perspektywie kolejnych dziesięcioleci ze względów:

- pozostawienia części terenów dla członków rodzin lub ich potomków, brak woli właścicieli gruntów do ich zbycia oraz brak rozwiązań prawnych przymuszających właścicieli nieruchomości do zabudowy lub zbycia terenów przeznaczonych na określone funkcje. **Rozwiązania prawne wręcz przeciwnie nakazują odszkodowania w przypadku wycofania się gminy i zmniejszenia wielkości terenów przeznaczonych na określone funkcje;**
- chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw” powierzchniowy określony w planie miejscowym, w tym w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów;
- jako wyraz statusu materialnego - moda na duże powierzchniowo działki, duży dom i dużą działkę;
- zamysł na wprowadzenie nowych inwestycji, zwłaszcza na terenach z dopuszczoną funkcją usługową, w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych lub innych zmieniających się uwarunkowań, bądź planowanie rozwoju działalności itp.;
- inne czynniki.

Tabela 38. Porównanie w skali gminy Mszczonów zapotrzebowania na tereny „zabudowy usługowej”.

Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowanie chłonności terenów „zabudowy usługowej”		Zapotrzebowanie na tereny „zabudowy usługowej”		
	Szacowana chłonność terenów zabudowy usługowej gminie Mszczonów	łączna chłonność terenów w gminie Mszczonów w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzebowanie w gminie Mszczonów w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzeb. z uwzgl. niepewn. procesów rozwojowych [zwiększ. o 30%]	Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane
	powierzchnia w [ha]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	m <sup>2</sup> powierzchni użt./[powierzchnia w [ha]
<b>U1</b>	336,52	<b>673 040</b>	930 000	1 209 000	<b>535 960m<sup>2</sup>/</b> [267,98ha]
<b>U2</b>	287,6	<b>719 000</b>	77 500	100 750	<b>-618 250 m<sup>2</sup></b> [- 247,3ha]
<b>łącznie</b>	<b>624,12</b>	<b>1 392 040</b>	<b>1 007 500</b>	<b>1 309 750</b>	

Źródło: Obliczenia własne na podstawie obowiązujących planów miejscowych



## Zabudowa mieszkaniowa

Tabela 39. Porównanie maksymalnego w skali gminy Mszczonów zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

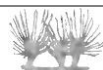
Rok	prognoza demograficzna	Liczba ludności w gminie	Szacowany przyrost mieszkań / ilość działek/	Zapotrzebowanie na nową zabudowę w /m <sup>2</sup> pow. użyt./	Zapotrzeb. z uwzgl. niepewn. procesów rozwojowych [zwięk. zapotrzeb. o 30%]	Łączna chłonność terenów [powierzchnia / działki wolne przeznaczone do zabud.]		Faktyczne zapotrzeb. na nowe tereny budowlane	Uwagi
						ilość działek/ mieszkań	powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]		
<b>2017</b>	stan istn.	11603	0			<b>3148</b>	<b>459120</b>		
<b>2049</b>		13942	2113	433247	<b>563222</b>			<b>104 102</b> <b>[173.5ha]</b>	Zapotrzebowanie na nową zabudowę większe niż wolne tereny w opracowanych planach i terenach wolnych (lukach) w jednost. osad. Należy wyznaczyć nowe obszary zabudowy

Źródło: Obliczenia własne na podstawie przeprowadzonych analiz

### 6.6 Wnioski.

#### Zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej w gminie Mszczonów.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt Studium zawiera bilans zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy. Zgodnie z wynikami bilansu gmina ma możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych i usługowych. Wprowadzono nieznaczne tereny pod zabudowę mieszkaniową w miejscach, gdzie niezbędne było jej dopełnienie i doprowadzenie do zgodności z ewidencją gruntów i istniejącym zagospodarowaniem. Ponadto wprowadzono podstrefę lokalizacji różnego rozwoju aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych poeksploatacyjnych. Podstrefa ta w niewielkim stopniu zostanie zabudowana ze względu na dominację zbiorników wodnych, które to będą odgrywać na przedmiotowych terenach główną rolę. Wprowadzenie tych obszarów, a następnie ich rozwój jest niezbędny dla powstającego już we Wręczy jednego z największych parków rozrywki w Europie Środkowo-Wschodniej „Park of Poland”, zgodnie z możliwościami lokowania tych funkcji wyliczonymi w bilansie. Ponadto analizy ekonomiczne wskazują możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.



## II.6 7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY UKŁADU TRANSPORTOWEGO

### 6.1 7.1 UKŁAD KOMUNIKACYJNY

#### 7.1.1 UKŁAD DROGOWY

Na terenie miasta i gminy znajduje się 447,17 km dróg.

##### Drogi krajowe

Mszczonów położony jest na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych. Leży przy drodze krajowej nr 8 relacji Warszawa – Katowice (7,32 km w granicach gminy), stanowiącej część trasy północ – południe, a przebiegającej przez zachodnią część gminy oraz na szlaku TIR-owskim wschód-zachód, który stanowi droga krajowa nr 50 (14,38 km w granicach gminy) (trasa międzynarodowa) położona w północno-wschodniej części gminy. Łączna długość dróg krajowych w granicach gminy to 21,7 km, w tym 9 km stanowi obwodnica miasta Mszczonowa.

W 2004 roku zakończono budowę pierwszej części obwodnicy Mszczonowa (etap I), którą stanowił przejazd bezkolizyjny i zjazd z trasy Katowickiej – dwupoziomowe skrzyżowanie nad trasą nr 8, o długości 3 km od Słabomierza do ul. Warszawskiej (budowa rozpoczęta została w 2002 r.), która w chwili obecnej znacznie odciąża centrum miasta, pozostawiając tylko ruch lokalny. Natomiast realizacja II - ego etapu obwodnicy, o długości 6 km od ul. Warszawskiej do wsi Zbiroża została zakończona w 2010r. W trakcie realizacji jest przebudowa drogi krajowej nr 8 i przystosowanie jej do parametrów drogi ekspresowej w tym drogi serwisowe, przejazd podziemny w ulicy Skierniewickiej, kładka przy ulicy Poniatowskiego, węzeł w Adamowicach. Przebudowa została podzielona na IV etapy (I przejazd podziemny na Skierniewickiej i kładka na Poniatowskiego, II etap drogi serwisowe, III etap węzeł w Radziejowicach i IV etap węzeł w Adamowicach).

Obie drogi krajowe zostały na znacznych odcinkach zmodernizowane (droga krajowa nr 8 na całym odcinku), stan techniczny dróg jest można zaliczyć jako bardzo dobry.

##### Drogi wojewódzkie

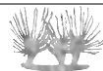
Przez teren miasta przebiega jedna droga wojewódzka. Jest to ul. Dworcowa, o długości 600m. Na granicy gminy Mszczonów z gminą Żabia Wola we wsi Tłumy przebiega droga wojewódzka nr 876 relacji Tarczyn – Many – Piotrkowice – Chudolipie.

##### Drogi powiatowe

Wykaz dróg powiatowych w granicach administracyjnych miasta Mszczonowa.

Lp	Nazwa ulicy	odcinek	dł. drogi [km]	dł. drogi [km]
1.	Fabryczna	w ciągu drogi powiatowej Nr 4715W	0,259	0,259
2.	Piekarska	w ciągu drogi powiatowej Nr 4725W	0,815	0,815
3.	Rawska	w ciągu drogi powiatowej Nr 4724W	1,262	1,262
4.	Skierniewicka	w ciągu drogi powiatowej Nr 4719W	0,553	0,553
5.	Krakowska Tarczyńska	w ciągu drogi powiatowej Nr 2861W	3,195	3,195

Łączna długość dróg powiatowych w granicach administracyjnych miasta Mszczonowa wynosi 6,08 km. Długość dróg powiatowych w granicach części wiejskiej gminy wynosi 63,6km. Wykaz dróg powiatowych w granicach administracyjnych gminy Mszczonów.



nr drogi powiatowej i jej przebieg	klasa drogi
Nr 4710W Chudolipie – Osuchów	Z
Nr 2861W Piotrkowice - Grzegorzewice – Mszczonów	G
Nr 4714W Grabce Józefpolskie – Budy Mszczonowskie	L
Nr 4715W Olszówka – Mszczonów	L
Nr 4716W Korytów - Olszówka	L
Nr 4717W Waleriany - Olszówka	L
Nr 4719W Puszcza Mar. - Mszczonów	Z
Nr 4722W Wola Polska - Karnice – Mszczonów	L
Nr 4724W przejście przez Mszczonów	G
Nr 4725W Mszczonów – Strzyże – Bobrowce - Cychry	L
Nr 4726W Mszczonów – Strzyże - Bobrowce	L
Nr 4727W Huta Zawadzka – Piekarowo	L
Nr 4728W Piekarowo – Grzymkowice – Dańków – Biała Rawska	L

Stan techniczny dróg powiatowych znajdujących się na terenie miasta znacznie się poprawił. Drogi o nawierzchni bitumicznej mają długość 54,0 km, pozostałe 9,6 km dróg powiatowych stanowią drogi o nawierzchni gruntowej.

W 2010r. wykonano remont drogi powiatowej Strzyże – Osuchów (nakładka bitumiczna oraz pobocza – odcinek 1000 mb). W listopadzie 2010r. oddano do użytku przebudowaną drogę powiatową Mszczonów – Piotrkowice. Inwestycja była współfinansowana z funduszy unijnych.

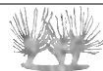
Udział dróg dobrych wzrósł z 2,5 % w 1990 r. do 37,5 % w 1996 r. jednocześnie zmniejszył się udział dróg „złych” z 60,2 % do 38,5 % w okresie 1990 – 1996 r. Niemniej jednak stan dróg powiatowych globalnie na terenie całej gminy pogorszył się. W 1990 r. 49,1% z nich posiadało zły stan nawierzchni. W 1996 r. zwiększył się on do 55,2 % (w tym poprawił się stan dróg na terenie miasta, natomiast na terenie wiejskim stan pogorszył się).

Wskazana jest modernizacja i rozbudowa sieci dróg. Dalsza poprawa stanu dróg wpłynie korzystnie na rozwój usług, turystyki, handlu, produkcji co ułatwia życie mieszkańców.

### Drogi gminne

Wykaz dróg gminnych w granicach administracyjnych miasta Mszczonowa:  
(Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VIII/67/03 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 czerwca 2003 roku w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych oraz Uchwała Nr VI/26/07 ).

Lp	Nazwa ulicy	dł. drogi [km]
1.	Armii Krajowej	0,280
2.	Bagno	0,747
3.	Boczna	0,141
4.	Brzoskwiniowa	0,076
5.	Cmentarna	0,137
6.	Dojazd	0,031
7.	Grójecka	0,717
8.	Grunwaldu	0,246
9.	Władysława Jagielly	0,228
10.	Jaśminowa	0,274
11.	Józefpolska	0,294

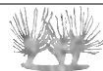


12.	Konwaliowa	0,190
13.	Krzywa	0,143
14.	Ks. Józefa Werzejskiego	0,293
15.	Księcia Ziemowita	0,473
16.	Królowej Jadwigi	0,225
17.	Kwiatowa	0,275
18.	Kazimierza Wielkiego	0,280
19.	Ługowa	1,865
20.	3-go Maja	0,139
21.	Logistyki	0,706
22.	Narutowicza Gabriela	0,144
23.	Niesiołowskiego Jerzego	0,137
24.	Oplotki	0,216
25.	Olchowa	0,288
26.	Północna	0,225
27.	Rolnicza	0,542
18.	Spokojna	0,224
29.	Sportowa	0,389
30.	Storczyków	0,227
31.	Różana	0,147
32.	Tańskiego Aleksandra	0,376
33.	Tysiąclecia	0,243
34.	Targowa	0,589
34	Wschodnia	1,525
35.	Werzejskiego	0,311
36.	Wiejska	0,943
37.	Wrzosowa	0,262
38.	Zapieckowa	0,528
39.	Zarachowicza Stanisława	0,195
<b>Suma</b>		<b>15,271</b>

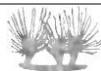
Łączna długość dróg gminnych w granicach administracyjnych miasta Mszczonowa wynosi 18,12km.

Wykaz dróg gminnych w części wiejskiej gminy:

Lp	Przebieg	Długość drogi [km]
1.	Lublinów-Czekaj	0,735
2.	Piekary -Strzyże	1,815
3.	Lutkówka Druga	2,215
4.	Dwórzno – Zimna Woda	2,200
5.	Piekary	1,950
6.	Lublinów	0,625
7.	Strzyże	0,740
8.	Osuchów	2,575
9.	Osuchów	0,580
10.	CiemnoGnojna	1,535
11.	Zbiroża	1,690
12.	Zbiroża	2,330
13.	Chudolipie	1,200
14.	Badowo Dańki	1,670
15.	BronisławówMszczonowski	0,805
16.	Bobrowce	2,510
17.	Bobrowce	0,770
18.	Bobrowce	1,590
19.	Adamowice - Gąba	1,010
20	Powązki -Adamowice	1,170
21.	Powązki	0,705



22.	Adamówek	1,055
23.	Adamowice	0,710
24.	Marianka – Władysławów	2,260
25.	Badowo Dańki – Bronisławów - Marianka	2,610
26.	Lutkówka – Dębiny Osuchowskie - Osuchów	4,000
27.	Michalin – Podlinowo – Huta Piekarska	3,720
28.	Strzyże – Pieńki Osuchowskie – Osuchów – Lutkówka Kolonia – Lutkówka	4,340
29.	Szeligi – Gurba – Lutkówka	1,860
30.	Ciemno Gnojna - Zbiroża	1,825
31.	Kowiesowo - Kowiesy	3,185
32.	Marków Towarzystwo-Wymysłów	1,810
33.	Marków Towarzystwo-Wymysłów	0,650
34.	Marków Towarzystwo-Wymysłów	0,920
35.	Marków Towarzystwo	1,770
36.	Czekaj – Marków Towarzystwo	1,190
37.	Marków Świnice – Grabce Józefpolskie	1,315
38.	Marków Świnice - Czekaj	1,075
39.	Świnice – Marków Świnice	0,765
40.	Wólka Wręcka- Grabce Towarzystwo	0,910
41.	Grabce Towarzystwo - Długowizna	0,785
42.	Grabce Towarzystwo - Świnice	2,075
43.	Świnice -Długowizna	1,810
44.	Grabce Wręckie - Długowizna	0,670
45.	Grabce Wręckie - Zdieszyn	0,510
46.	Zdieszyn - Szeligi	1,625
47.	Gąba – Badów Górny	2,250
48.	Gurba	1,335
49.	Gurba	0,800
50.	Gurba – Adamowice - Gąba	0,615
51.	Wymysłów - Gąba	2,170
52.	Gąba	0,700
53.	Sosnowica - Kamionka	2,065
54.	Sosnowica	1,090
55.	Tłumy	1,655
56.	Wygńanka – Bronisławów Osuchowski	1,620
57.	Nosy Poniatki – Bronisławów Osuchowski	2,290
58.	Kowiesy	0,990
59.	Zimnice	3,120
60.	Nosy Poniatki	0,565
61.	Lutkówka –Nosy Poniatki	1,335
62.	Nosy Poniatki	2,740
63.	Małachowszczyzna – Janówek – Nowe Poręby	1,670
64.	Janówek	2,020
65.	Pawłowice	0,900
66.	Olszewek- Janówek	1,735
67.	Wygńanka - Edwardowo	1,965
68.	Edwardowo	0,800
69.	Osuchów – Suszeniec- Wygńanka	1,895
70.	Kowiesowo	1,615
71.	Grabce Józefpolskie	0,525
72.	Gąba - Piekary	3,220
73.	/Żuków/ - Gr. Gm. Puszcza Mariańska – stacja PKP Grabce –Gr. Gm. Puszcza Mariańska /Górki/	0,900
74.	/Olszówka/ Gr. Gm. Radziejowice – Grabce Wręckie	1,600
75.	/Zboiska/Gr. Gm. Radziejowice- Pogorzałki - Postrzygałki	0,800
76.	Ciemno Gnojna-Kaczków	2,900
77.	Badowo Mościska – Ciemno Gnojna	2,000
78.	/Popiele/ Gr. Gm. Żabia Wola – Zimna Woda	1,500



79.	/Borszyce/ Gr. Gm. Kowiesy- Powązki-Adamowice	2,500
80.	Adamowice – Gąba – Badów Górny	3,400
81.	Badów Górny – Badowo Mościska	2,600
82.	Marianka – Nowiny Zbirskie - Budy Strzyże	3,200
83.	Piekary - Strzyże	2,900
84.	Piekarowo – Lindów – Gr. Gm. Kowiesy- /Budy Chojnackie/	3,700
85.	Osuchów – Gr. Gm. Biała Rawska- /Grzymkowice/	1,500
86.	Lutkówka - Wygnanka	3,600
87.	Wygnanka – Edwardowo - Bobrowce	3,500
88.	Bobrowce – Gr. Gm. Biała Rawska /Uciąchy/	1,900
89.	Bobrowce – Małachowszczyzna	1,800
<b>Suma</b>		<b>154,25</b>

Łączna długość dróg gminnych na terenie gminy i miasta Mszczonów to 172,37km (w tym na terenie części wiejskiej 154,25km). Na terenie miasta ulice o nawierzchni bitumicznej mają długość 14,62km. Nawierzchnię gruntową ma 3,5km ulic. Na terenie gminy drogi o nawierzchni bitumicznej mają długość 57,8km. Drogi o nawierzchni gruntowej ulepszonej (tłuczeń, pyły, żwir) mają długość 53,3km, a o nawierzchni gruntowej naturalnej – 47,3km. Drogi gminne nie posiadające kategorii dróg gminnych zakwalifikowane jako drogi wewnętrzne i drogi dojazdowe do pól mają łączną długość 182,8km, w tym na terenie miasta 13,8km.

Stan dróg gminnych na terenie miasta i gminy jest dobry. ok. 59,15 % dróg to drogi gruntowe. Ok. 15,95 % to drogi o średnim stanie technicznym tzn. ulepszone leszem, destruktem i żwirem. Natomiast drogi dobre czyli utwardzone stanowią ok.. 24,9 %. W roku 2003 było to 6 %, a 1990 r. było to 3,4%).

Została wybudowana m.in. droga we wsiach Olszówka – Nowy Dworek oraz planuje się zagospodarowanie centrum wsi Bobrowce, Wręcza, Piekary.

### **Komunikacja zbiorowa**

Mszczonów nie posiada własnej komunikacji publicznej, ale ma dobre połączenie z komunikacją publiczną z okolicznymi miejscowościami i regionalnymi ośrodkami czyli Żyrardowem, Grodziskiem Mazowieckim, Piotrkowem Trybunalskim, Wieluniem, Opoczmem, Rawą Mazowiecką, Radomiem, Bydgoszczą, Skierniewicami. Trasy autobusowe z ww. miejscowościami obsługują PKS Grodzisk Maz. i Grójec. Trasy dalekobieżne przelotowe obsługują PKS Tomaszów Mazowiecki i Rawa Mazowiecka, Opoczno, Piotrków Trybunalski, Wieluń, Radom.

Dodatkowo na trasie Żyrardów – Mszczonów, poza PKS-em działają również dwie prywatne linie typu Mini Bus, które uzupełniają usługi PKS-u.

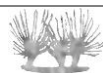
W większości przypadków połączenia autobusowe służą dojazdowi do miejsc pracy i szkół w Żyrardowie, Grodzisku Mazowieckim, Warszawie oraz miejscowościach położonych na trasie z Mszczonowa do Warszawy.

Potrzeby mieszkańców są zaspokajane przez oferowaną dotychczas komunikację zbiorową.

### **Ścieżki rowerowe**

Na terenie gminy powstały cztery trasy rowerowe:

1. Mszczonów (wzdłuż ul. Tarczyńskiej) – Zbiroża – Zimna Woda – Lutkówka – Osuchów – trasa przebiega wzdłuż stawów tzw. Św. Anka, które zagospodarowano pod kątem rekreacji,





2. Mszczonów (wzdłuż ul. Tarczyńskiej) – Grzegorzewice – prowadzi do stawów rybnych w miejscowości Grzegorzewice oraz palacu tj. Domu Pracy Twórczej Adwokatury,
3. Mszczonów (wzdłuż ul. Tarczyńskiej) – Ciemno Gnojna - Radziejowice – Żyrardów – trasa przebiega niedaleko rezerwatu „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” w miejscowości Ciemno Gnojna,
4. Mszczonów (wzdłuż ul. Tarczyńskiej) – Korabiewice – Olszanka – Puszcza Mariańska.

### **7.1.2 UKŁAD KOLEJOWY**

Przez teren gminy odbywa się przejazd pociągów towarowych na kierunku wschód – zachód. Jest to odgałęzienie linii E20 od Łowicza przez Skierniewice, przez obszar gminy przebiega linia Skierniewice – Łuków (CE–20).

Przez teren gminy, w jej zachodniej części, przebiega również Centralna Magistrala Kolejowa łącząca Warszawę ze Śląskiem, która jest częścią trasy kolejowej północ – południe.

Zgodnie z podpisanymi umowami międzynarodowymi AGC i AGTC, w celu integracji z systemem europejskim i dla uzyskiwania wyższych prędkości (160 km/h dla ruchu pasażerskiego i 120 km/h dla ruchu towarowego i nośności nawierzchni 225 kN/oś), polityka transportowa państwa zakłada modernizację linii magistralnych.

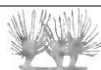
## **II.7 8 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **~~7.1~~ 8.1 GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA**

#### **Wodociągi**

Na obszarze gminy woda pobierana jest głównie z ujęć głębinowych. Miasto posiada zatwierdzone zasoby wodne w ilości  $Q=135 \text{ m}^3/\text{h}$ . Na terenach wiejskich ujęcia wody występują we wsiach: Piekary, Badowo Dańki, Osuchów, Marków Towarzystwo, Małachowszczyzna, Edwardowo, Lindów i Bronisławów Mszczonowski. Na terenie miasta wykorzystywana jest woda geotermalna (po odebraniu ciepła), co możliwe się stało po modernizacji sieci wodociągowej i dostosowaniu jej do współpracy z Zakładem Geotermalnym.

W gminie Mszczonów z wodociągu korzysta 8554 osób, a długość sieci wodociągowej wynosi 147,0 km (wg danych z 2010 roku). Stopień zwodociągowania gminy wynosi 76 %.

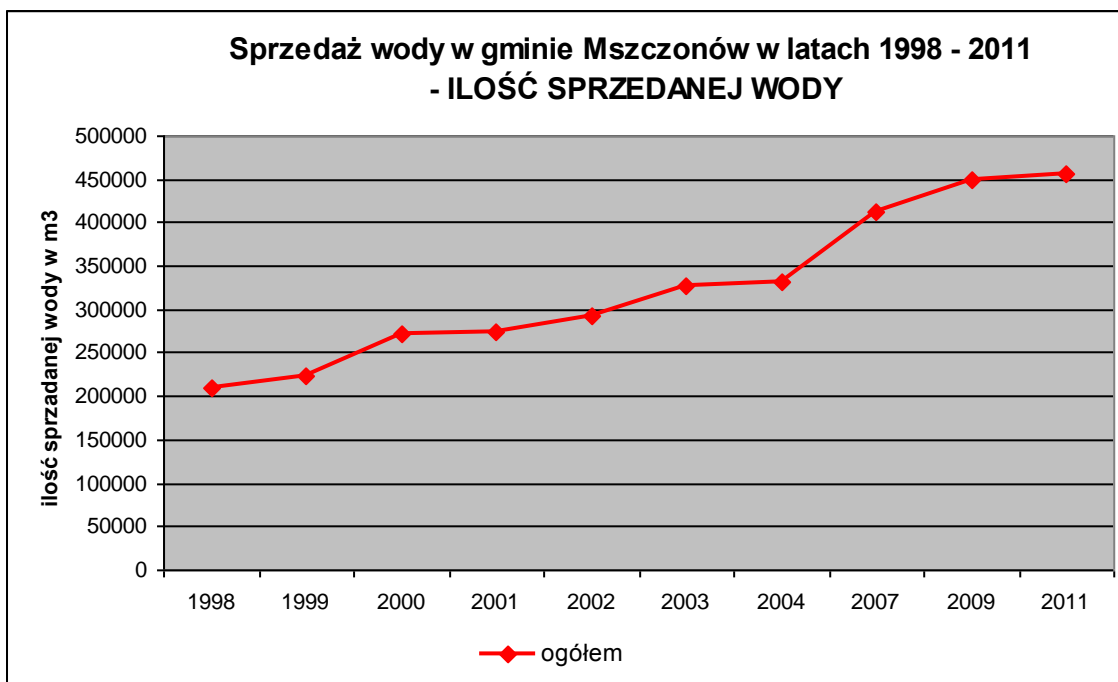




Wykres 46: 30. Ilość odbiorców wody w gminie Mszczonów w latach 1998-2011.

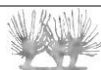
Źródło: ZGKiM w Mszczonowie, 2012r.

Miasto zwodociągowane jest w 83,3 %, (długość sieci wodociągowej to 87,3 km), a stan techniczny sieci jest zadowalający. Miasto posiada własne ujęcie wody z możliwością do zagospodarowania nadwyżką. Na terenach wiejskich w ostatnich latach ilość sieci wodociągowej znacznie wzrosła. Wg danych GUS z 2010r. odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej dla gminy Mszczonów wynosi 68,5 %. Zwodociągowanie części wiejskiej gminy w roku 2008 wynosiło 44,8 %. Budowa dalszej sieci wodociągowej oparta jest na bazie ujęć w Piekarach, Badowo Dańkach, Osuchowie, Markowie Towarzystwo. Rozbiór wody przez mieszkańców gminy (bez miasta) kształtuje się średnio na poziomie 30 m<sup>3</sup>/h. Ujęcia w Edwardowie, Małachowszczyźnie i Bronisławowie Mszczonowskim stanowią punkty czerpalne wody dla okolicznych gospodarstw rolnych.



Wykres 47: 31. Ilość sprzedanej wody w gminie Mszczonów w latach 1998-2011.

Źródło: ZGKiM w Mszczonowie, 2012r.



Ujęcia wody:

- Piekary –  $Q_{\max \text{ dob.}} = 492,0 \text{ m}^3/\text{dobe}$
- Marków Towarzystwo –  $Q_{\max \text{ dob.}} = 250,0 \text{ m}^3/\text{dobe}$
- Osuchów –  $Q_{\max \text{ dob.}} = 459,0 \text{ m}^3/\text{dobe}$
- Badowo – Dańki –  $Q_{\max \text{ dob.}} = 447,0 \text{ m}^3/\text{dobe}$
- Mszczonów, ul. 1000-lecia –  $Q_{\max \text{ dob.}} = 1100,0 \text{ m}^3/\text{dobe}$
- Badowo – Mściska (Pogorzalki) –  $Q_{\max \text{ dob.}} = 2200,0 \text{ m}^3/\text{dobe}$

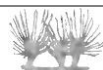
Pobierana woda w większości ujęć nie jest poddawana uzdatnianiu i tłoczona jest do sieci w stanie surowym. Odżelazianiu, odmanganianiu w ujęciach w Mszczonowie i Badowo-Mściskach, a dodatkowo utlenianiu w Markowie Towarzystwo.

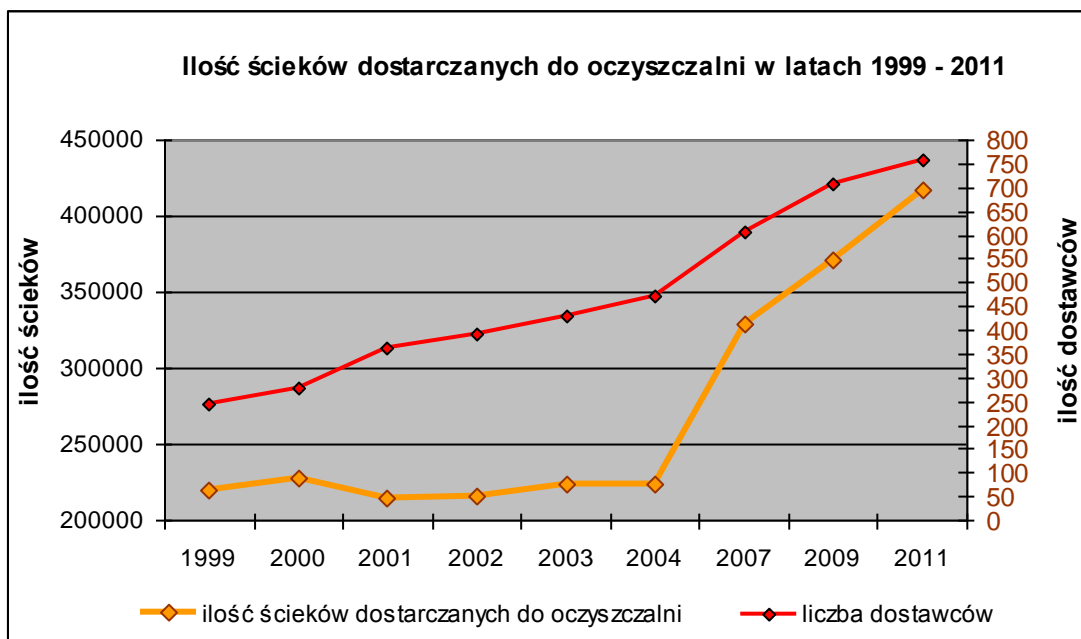
W wyniku wprowadzenia właściwego opomiarowania zmniejszyła się ilość sprzedawanej wody socjalnej, choć zwiększyła się liczba jej odbiorców. Wzrosła natomiast ilość wody zużywanej na potrzeby zakładów przemysłowych. Ogółem w ciągu ostatnich 13-tu lat nastąpił prawie 5-krotny wzrost liczby odbiorców. Wzrosła tym samym sprzedaż wody o ponad 100 %. Na terenie miasta wzrost sprzedaży wody był mniejszy niż na terenach wiejskich.

## Kanalizacja

Ścieki socjalno-bytowe oraz przemysłowe z miasta Mszczonowa odprowadzane są do komunalnej oczyszczalni ścieków eksploatowanej przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mszczonowie. Jest to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna zlokalizowana w miejscowości Grabce Józefpolskie, w odległości ok. 1,5 km na północny-zachód od centrum Mszczonowa. Ścieki bytowe z obiektów mieszkalnych i usługowych oraz ścieki technologiczne ze wszystkich zakładów zlokalizowanych w mieście kierowane są na oczyszczalnię ścieków, a po ich oczyszczeniu do Okrzeszy w 7,0 km jej biegu. Udział ścieków przemysłowych wynosi około 10% ogółu odprowadzanych ścieków z miasta. Oczyszczalnia została zaprojektowana na maksymalną przepustowość 1635 m<sup>3</sup>/dobe (średnia dobową przepustowość wynosi 1220 m<sup>3</sup>/dobe), w 2003 roku przyjęła tylko 782 m<sup>3</sup>/dobe. Projektowane obciążenie oczyszczalni wyrażone równoważną liczbą mieszkańców RLM wynosi 11000. Obiekt obsługuje 5698 mieszkańców. W mieście istnieje układ kanalizacji typu rozdzielczego. Łączna długość sieci kanalizacyjnej w gminie Mszczonowie wynosi 22,3 km (stan na 2010r.). Miasto ma rozbudowaną sieć kanalizacyjną, skanalizowane jest w 83,2 %. Wg danych GUS z 2010r. odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej dla gminy Mszczonów wynosi 46,4 %.

Wg danych z ZGKiM ścieki odprowadzane do oczyszczalni pochodzą od 760 dostawców (mieszkańców domów jednorodzinnych, zakładów i jednostek administracyjnych). Sieć kanalizacyjna na obszarze gminy poza miastem nie występuje, z wyjątkiem wsi Osuchów, gdzie zlokalizowana jest lokalna oczyszczalnia i sieć kanalizacyjna RSP Osuchów. Oczyszczalnia ścieków w Osuchowie przewidziana jest do modernizacji. We Wręczy istnieje przydomowa oczyszczalnia ścieków przy szkole podstawowej. Ścieki bytowe z miejscowości gminnych kierowane są do zbiorników bezodpływowych, a następnie wywożone są do oczyszczalni ścieków w Mszczonowie w ilości 9200 m<sup>3</sup>/rok (łącznie ze ściekami z szamb z terenu miasta).



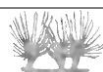


Wykres 48. 32. Ilość ścieków dostarczanych do oczyszczalni w latach 1999-2011.  
Źródło: ZGKiM w Mszczonowie, 2012r.

Co roku przybywa dostawców, a ilość ścieków znacznie wzrosła od 2009 roku. Zwiększył się procent ścieków przemysłowych z 11 % na ok. 17 %. Ścieki przemysłowe są ściekami posiadającymi dwukrotnie wyższe stężenie zanieczyszczeń niż ścieki socjalne, a ścieki socjalne obecnie są o wiele bardziej stężone niż zakładano to 10 lat temu. Ze względu na planowaną rozbudowę sieci kanalizacyjnej i ogólny rozwój miasta oraz zwiększenie liczby zakładów przemysłowych konieczna jest modernizacja oczyszczalni ścieków i zwiększenie jej przepustowości.

### **Kanalizacja deszczowa**

Kanalizacja deszczowa na terenie gminy istnieje w niewielkiej ilości i funkcjonuje tylko przy drogach krajowych i powiatowych, rzadziej gminnych. Wody opadowe doprowadzone są do naturalnych cieków – do wód rzeki Okrzeszy i do rowów odwadniających.



## 7.2 8.2 ENERGETYKA

Miasto Mszczonów zasilane jest z sieci 110 kV za pośrednictwem dwutransformatorowej stacji 110/15kV „Mszczonów”. Stacja połączona jest z systemem elektroenergetycznym 110 kV napowietrznymi liniami 110 kV: „Mszczonów – Huta Zawadzka – Tarczyn” oraz „Mszczonów – Żyrardów”. *Obecny system zasilania Miasta Mszczonów zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne rozwoju Miasta, przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i standardowych przerw w dostarczaniu energii elektrycznej.*

Na terenie miasta i Gminy Mszczonów zlokalizowane są 173 stacje elektroenergetyczne i jeden główny punkt zasilania (GPZ). W ostatnich latach zmodernizowana została miejska sieć energetyczna. Przewidywana jest modernizacja pozostałych linii z zachowaniem obecnych tras. Modernizacja obejmie wymianę słupów i przewodów ze zwiększeniem ilości przewodów napowietrznych tzw. linie dwutorowe.

Na terenie miasta dominują linie napowietrzne SN i NN, zmiana tych linii na kablowe wymaga bardzo dużych nakładów inwestycyjnych, rozłożenia realizacji na lata oraz przeprowadzenia długiego procesu formalno-prawnego ze względu na przebieg istniejących linii przez grunty prywatne rolników.

W głównym punkcie zasilania (GPZ Mszczonów) oraz w rejonie nowych osiedli mieszkaniowych występują rezerwy mocy pozwalające na przyłączenie odbiorców zarówno prywatnych jak i przyłączenie nowych firm produkcyjnych i usługowych.

Strefę ochronną napowietrznych linii 110 kV, w której występują ograniczone możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, stanowi pas o szerokości 36 m. Natomiast wokół stacji 110/15 kV należy przewidzieć strefę ochrony akustycznej 150 m.

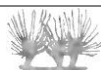
## 7.3 8.3 GAZYFIKACJA

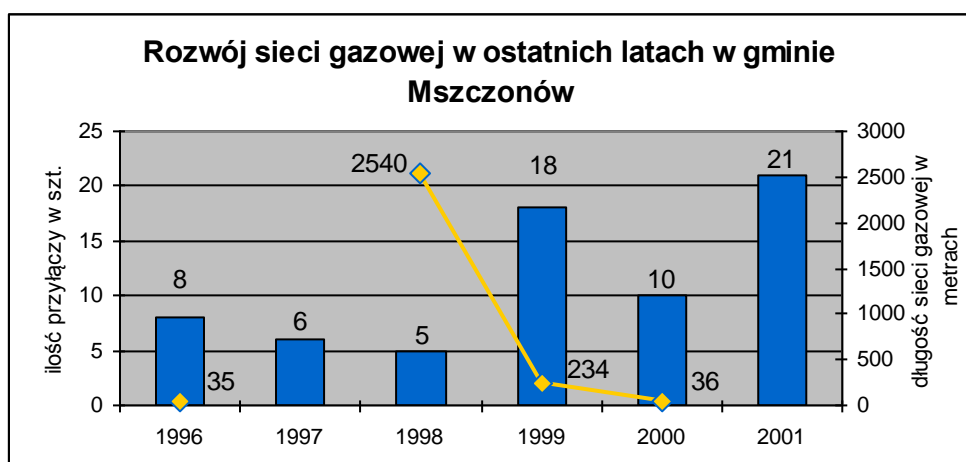
Siecią gazową aktualnie objęte jest tylko miasto Mszczonów. Sieci gazociągów niskiego ciśnienia zasilane są ze stacji redukcyjno – pomiarowej II stopnia zlokalizowanej przy ulicy Szkolnej o wydajności:

$$I \sim - Q = 1500 \text{ m}^3/\text{godzinę}$$

$$II \sim - Q = 600 \text{ m}^3/\text{godzinę}$$

Stopień zgazyfikowania miasta oceniany jest na 90 %, natomiast na terenie gminy brakuje sieci gazowej. Wg danych GUS z 2010r. odsetek ludności korzystającej z sieci gazowej dla gminy Mszczonów wynosi 41,3 %.





Wykres 49.33. Rozwój sieci gazowej w gminie Mszczonów w latach 1996-2001.

Dla obszaru miasta i gminy opracowana została *Koncepcja gazyfikacji miasta i gminy*, która wyznacza kierunki rozwoju sieci gazowej na terenach wiejskich oraz wskazuje kierunki zwiększenia sieci na terenie miasta zwłaszcza jeżeli chodzi o lokalizację nowych odbiorców uprzemysłowionych.

#### 7.4 8.4 GOSPODARKA ODPADAMI

Gospodarka odpadami stałymi realizowana jest w oparciu o zorganizowany system pojemnikowy i workowy zbierania odpadów, którym objęci są mieszkańcy miasta i gminy Mszczonów. Wprowadzony jest system segregacji odpadów „u źródeł”. Jednak część odpadów komunalnych trafia w stanie zmieszonym na składowisko odpadów.

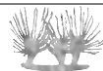
Gmina Mszczonów posiadała własne wysypisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w miejscowości Marków Świnice, które funkcjonowało od 1 lipca 1996r do 31 grudnia 2009 roku. W kwietniu 2011r. Gmina Mszczonów wystąpiła do Marszałka Województwa Mazowieckiego o wydanie decyzji na zamknięcie i rekultywację składowiska. Planowana rekultywacja przewidziana jest w 2012 i 2013 roku. Od stycznia 2010r. śmieci z terenu gminy wywożone są na wysypiska zewnętrzne.

W 2003 r. w Mszczonowie została wybudowana modelowa Zbiornica Sanitarna Zwierząt Padłych, która obecnie obsługuje 15 gmin (docelowo 30). Znajduje się ona na działkach o nr ew. 98/1 i 98/2 położonych w Mszczonowie oddalonych od zabudowań. Rozwiązuje problem zbiórki i utylizacji padłych zwierząt przede wszystkim od rolników, zabezpieczając środowisko i zdrowie ludzi. Jest to pierwsze tego typu miejsce w Polsce.

W perspektywie przewiduje się utworzenie nowoczesnego wysypiska w dolach poeksploatacyjnych w pobliżu Przedsiębiorstwa Produkcji Kruszyw Lekkich. Będzie to zakład utylizacji odpadów metodą łuku plazmowego, zlokalizowany w północnej części miasta przy granicy z gminą Radziejowice.

W październiku 2007 roku na terenie Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Gminy Mszczonów został uruchomiony Gminny Punkt Zbiórki Odpadów Niebezpiecznych, wydzielony ze strumienia odpadów komunalnych. Do punktu mieszkańcy mogą dostarczać następujące rodzaje odpadów:

- opakowania po środkach ochrony roślin,
- zużyte baterie,
- zużyte świetlówki,



- przeterminowane leki,
- opakowania po olejach przepracowanych.

Zużyty sprzęt elektryczny zbierany jest w 3 wyznaczonych punktach na terenie miasta Mszczonów.

Na terenie gminy Mszczonów prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów „u źródła” w podziale na papier i tekturę, szkło, tworzywa sztuczne w ogólnodostępnych metalowych pojemnikach.

Wg danych WIOŚ Warszawa Delegatura w Płocku, przytoczonych w Programie Ochrony Środowiska dla miasta i gminy Mszczonów, w 2003 roku na terenie gminy wytworzono ogółem 7,613 tys. Mg odpadów przemysłowych (które w 98 % są odzyskiwane – zgodnie polityką ekologiczną Państwa), w tym 24,337 Mg odpadów niebezpiecznych. Szacunkowa ilość zmieszanych odpadów komunalnych, wytworzonych przez mieszkańców gminy w 2010 roku wyniosła 3665,1 t.



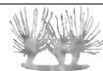
Wykres 20. 34. Zmieszane odpady komunalne zebrane w gminie Mszczonów w latach 2005-2008.

Część odpadów komunalnych jest wywożona w sposób niekontrolowany do lasów, zagłębień terenu oraz w inne miejsca do tego celu nie przeznaczone, co wynika m.in. z niedostatecznego wykształcenia świadomości ekologicznej u mieszkańców gminy. Powoduje to tworzenie „dzikich składowisk”, które obniżają walory krajobrazowe oraz zanieczyszczają środowisko.

Z informacji podanych w Planie gospodarki odpadami dla Powiatu Żyrardowskiego na lata 2010 – 2013, w gminie Mszczonów w 2008r. wytworzono 226,7 kg odpadów na 1 mieszkańca gminy, co ogółem dało 2554,52 Mg odpadów (łącznie z odpadami zebranymi selektywnie). 306,38 Mg odpadów zebrano selektywnie (w tym odpady biodegradowalne). Składowanych zostało 2150,67 Mg odpadów, a 98,39 Mg poddano kompostowaniu.

Zgodnie z Uchwałą nr XXIX/224/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 27 grudnia 2012r. określono na terenie gminy Mszczonów metodę ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Opłata w formie podatku śmieciowego pobierana jest od każdej nieruchomości, a jej stawka zależy od ilości zamieszkujących nieruchomość osób. Stawka została zróżnicowana dla osób segregujących śmieci i nie segregujących ich i w przypadku odpadów komunalnych zbieranych i odbieranych w sposób selektywny stawka ulega pomniejszeniu o 50%. Podatek śmieciowy daje szansę na utrzymanie czystości w gminie, na nie wyrzucanie śmieci do lasów, na większą ekologię życia.

*Plan gospodarki odpadami dla miasta i gminy Mszczonów* zakłada objęcie zorganizowanym systemem zbiórki wszystkich gospodarstw domowych oraz działów produkcyjnych i



nieprodukcyjnych gospodarki miasta i gminy, zintensyfikowanie selektywnej zbiórki odpadów „w sąsiedztwie” oraz „u źródła”. Planowane jest stworzenie centralnego systemu unieszkodliwiania odpadów komunalnych w Międzygminnym Zakładzie Utylizacji i Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych zlokalizowanym w miejscowości Mszczonów oraz stworzenie systemu zbiórki i transportu odpadów wielkogabarytowych i niebezpiecznych.

## **7.5 8.5 TELEKOMUNIKACJA**

Na terenie miasta i gminy Mszczonów łączna długość sieci telefonicznej to 241 km. Na 100 mieszkańców w gminie przypada 45 abonentów (dane z marca 2004 r.). Miasto Mszczonów posiada dobre połączenie z innymi miejscowościami z całego kraju oraz z zagranicą. Obecnie prowadzone są prace w związku z budową sieci telekomunikacyjnej na terenach wiejskich.

Na terenie Mszczonowa zlokalizowanych jest 6 stacji bazowych telefonii komórkowych, budowane w ostatnich latach w celu uzyskania sprawniejszych połączeń sieciowych. Instalacje te są źródłem emisji promieniowania elektromagnetycznego do środowiska, a częstotliwość emisji waha się w granicach od 30 kHz do 300 GHz. Pola elektromagnetyczne są jednak wypromieniowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludzi.

## **II.8 9 UWARUNKOWANIA INNE**

### **8.1 9.1 ŹRÓDŁA NIEKORZYSTNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO**

Na terenie gminy występują obiekty i funkcje niosące uciążliwości dla środowiska przyrodniczego. Należą do nich m.in.:

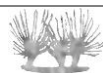
#### A. Obiekty uciążliwe i mogące pogorszyć stan środowiska

1. komunalna oczyszczalnia ścieków
2. dzikie wysypiska śmieci
3. punkty zrzutu ścieków do cieków wodnych
4. stacje paliw
5. stacje bazowe telefonii komórkowych
6. zakład spirytusowy w Osuchowie
7. emisja zanieczyszczeń do atmosfery (głównie z systemów grzewczych domów jednorodzinnych)
8. eksploatacja powierzchniowa surowców mineralnych

#### B. Liniowe obiekty

1. Drogi: nr 8 (Warszawa – Wrocław) i nr 50 (Sochaczew – Grójec).

Należy rozpoznać niezidentyfikowane uciążliwości i dążyć do neutralizacji wszystkich negatywnych oddziaływań.





## 8.2 9.2 ZAGROŻENIA NADZWYCZAJNE

Do tej kategorii zagrożeń można zaliczyć katastrofy drogowe i kolejowe, z udziałem cystern, zbiorników gazów niebezpiecznych, chemikalia. Ryzyko tych katastrof rośnie wraz z natężeniem ruchu i powinno być uwzględnione w opracowaniach dotyczących zagrożeń i uciążliwości związanych z ruchem kolejowym i drogowym.

Poważnym zagrożeniem dla zdrowia i życia mieszkańców gminy jest odcinek drogi nr 8 w Mszczonowie – należący do najbardziej niebezpiecznych miejsc na drogach krajowych.

## 8.3 9.3 OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO

Obszary zagrożenia powodziowego to głównie tereny wzdłuż rzeki Pisi i Jeziorki. Na rysunku Uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, będącym załącznikiem graficznym do „Studium przedstawiono graficznie obszary zalewowe zgodnie z danymi ze studium bezpośredniego zagrożenia powodzią dla obszarów nieobwałowanych” opracowanym przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. Działania związane z zapobieganiem negatywnym skutkom powodzi są niezbędne dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców gminy oraz warunkują one rozwój funkcji osadniczych. Wyznaczone wzdłuż rzek ciągi ekologiczne z ograniczeniami w zagospodarowaniu oraz z całkowitym zakazem zabudowy te funkcje ochronną mają również pełnić.

## 8.4 9.4 WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

~~Na terenie gminy Mszczonów występują następujące tereny górnicze: Wręcza – Olszówka, Wręcza – Olszówka II, Budy Mszczonowskie, Zbiroża II, Zbiroża IV/A, Zbiroża IV/B, Zbiroża V, Zbiroża VII, Zbiroża VIII, Pieńki, Pieńki Strzyże III, Dębiny Osuchowskie 4, Adamowice, Adamowice I, Zimna Woda, Zimna Woda II, Zimna Woda III.~~

~~Największe złoża surowców mineralnych w gminie to:  
„Budy Mszczonowskie” – złoża surowców ilastych d/p kruszyw lekkich;  
„Wręcza-Olszówka”, „Zbiroża”, – złoża kruszywa naturalnego.~~

W granicach administracyjnych gminy Mszczonów znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej.

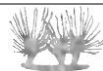
### 1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – ADAMOWICE

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Adamowice,
- decyzja nr / znak sprawy: OŚ.6528.2.2013.KZ z dnia 14.05.2013 r.

### 2. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH D/P KRUSZYWA LEKKIEGO

„BUDY MSZCZONOWSKIE” - POLE B i POLE A

- kopalina: surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie,



- decyzja nr / znak sprawy: PE.I.7427.112.2016.MŁ;55/17/PE.I z dnia 03.03.2017 r.

3. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „BUDY STRZYŻE”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Budy Strzyże,
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ-II.7427.2.2012.MŁ z dnia 02.02.2012 r.

4. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „DĘBINY OSUCHOWSKIE 1”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Dębiny Osuchowskie,
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ.II./KK/7512-15/10 z dnia 09.06.2010 r.

5. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „DĘBINY OSUCHOWSKIE 2”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Dębiny Osuchowskie,
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ.II./KK/7512-15/10 z dnia 06.09.2010 r.

6. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „DĘBINY OSUCHOWSKIE 3”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Dębiny Osuchowskie,
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ.II./KK/7512-15/10 z dnia 09.06.2010 r.

7. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „DĘBINY OSUCHOWSKIE 4”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Dębiny Osuchowskie,
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ.II./KK/7512-15/10 z dnia 06.09.2010 r.

8. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „DĘBINY OSUCHOWSKIE V” ,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Dębiny Osuchowskie,
- decyzja nr / znak sprawy: OŚ.6528.1.2014.KZ z dnia 08.08.2014 r.

9. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „DĘBINY OSUCHOWSKIE VI”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Dębiny Osuchowskie,
- decyzja nr / znak sprawy: OŚ.6528.2.2014.KZ z dnia 08.08.2014 r.

10. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „KOWIESY”,

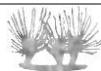
- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Kowiesy,
- decyzja nr / znak sprawy: O-I-2-8513-12/85 z dnia 21.02.1985r.

11. ZŁOŻE WÓD TERMALNYCH „MSZCZONÓW”

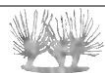
- kopalina: wody termalne,
- miejscowość: Mszczonów,
- decyzja nr / znak sprawy: O.II.7501-B-35/97 z dnia 04.12.1997 r.

12. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „PIENKI”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Pieńki Strzyże,
- decyzja nr / znak sprawy: PE-I.7427.26.2018.AB: 79/18/PE.I z dnia 16.04.2018 r.



13. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „PIEŃKI-STRZYŻE III”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Pieńki Strzyże,  
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ-II.7427.66.2014.WA: 245/14/PŚ.G z dnia 10.10.2014 r.
14. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „PIEŃKI-STRZYŻE IV”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Pieńki Strzyże,  
- decyzja nr / znak sprawy: PE-I.7427.27.2018.KK: 98/18/PE.I z dnia 26.04.2018 r.
15. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWLANEJ  
„SŁABOMIERZ”  
- kopalina: surowce ilaste,  
- miejscowość: Grabce Józefpolskie, gm. Mszczonów oraz Słabomierz, gm. Radziejowice  
- decyzja nr / znak sprawy: O-I-8-8513-17/86 z dnia 27.11.1986 r.
16. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „WRĘCZA-OLSZÓWKA II” –POLE 6,  
POLE 9, POLE 7-8, POLE 1-4  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Wręcza, Wręcza A, Olszówka  
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ-II.7427.60.2012.ES z dnia 31.10.2012 r.
17. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZBIROŻA - POLE A”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Zbiroża,  
- decyzja nr / znak sprawy: O.II.7513-2-4/97 z dnia 09.06.1997 r.
18. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZBIROŻA II”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Zbiroża,  
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ-II.7427.92.2012 z dnia 10.01.2013 r.
19. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZBIROŻA III”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Zbiroża,  
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ-II.7427.86.2014.MŁ, 6/15/PŚ.G z dnia 12.01.2015 r.
20. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZBIROŻA IX”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Zbiroża,  
- decyzja nr / znak sprawy: OŚ.6528.5.2015.KZ z dnia 03.06.2015 r.
21. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZBIROŻA V”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Zbiroża,  
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ-II.7427.38.2011.KK z dnia 19.08.2011 r.
22. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZBIROŻA VI”,  
- kopalina: kruszywa naturalne,  
- miejscowość: Zbiroża,



- decyzja nr / znak sprawy: PŚ.II./MŁ/7512-23/09 z dnia 22.05.2009 r.

23. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZBIROŻA VIII”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Zbiroża,
- decyzja nr / znak sprawy: PŚ.II./ES/7512-25/10 z dnia 28.07.2010 r.

24. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZIMNA WODA”,

- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Zimna Woda,
- decyzja nr / znak sprawy: OŚ.V.7512/A/1/2010 z dnia 27.07.2010 r.

25. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZIMNA WODA II”,

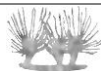
- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Zimna Woda,
- decyzja nr / znak sprawy: OŚ.V.7512/A/1/2010 z dnia 27.07.2010 r.

26. ZŁOŻE KRUSZYW NATURALNYCH „ZIMNA WODA III”,

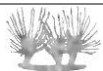
- kopalina: kruszywa naturalne,
- miejscowość: Zimna Woda,
- decyzja nr / znak sprawy: OŚ.6528.4.2015.KZ z dnia 15.04.2015 r.

W granicach administracyjnych gminy Mszczonów znajdują się następujące tereny górnicze:

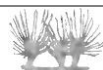
1. Wręcza - Olszówka IIc - Pole 6 (pow. terenu 54232 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: WŚR-VI-7412/7/2004 z 20.08.2004r. wydana przez Wojewodę Mazowieckiego, zmieniona Nr: 134/07/PŚ.G z 05.06.2007r. przez Marszałka Woj. Maz., zmieniona Nr: 185/10/PŚ.G z 15.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Z1.PŚ.II./KK/7513-36/10 z 28.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 356/12/PŚ.G z 20.12.2012r. przez Marsz. Woj. Maz.,
2. Wręcza - Olszówka IIc - Pole 9 (pow. terenu 65805 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: WŚR-VI-7412/7/2004 z 20.08.2004r. wydana przez Wojewodę Mazowieckiego, zmieniona Nr: 134/07/PŚ.G z 05.06.2007r. przez Marszałka Woj. Maz., zmieniona Nr: 185/10/PŚ.G z 15.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Z1.PŚ.II./KK/7513-36/10 z 28.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 356/12/PŚ.G z 20.12.2012r. przez Marsz. Woj. Maz.,
3. Wręcza - Olszówka IIc - Pole 7-8 (pow. terenu 59451 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: WŚR-VI-7412/7/2004 z 20.08.2004r. wydana przez Wojewodę Mazowieckiego, zmieniona Nr: 134/07/PŚ.G z 05.06.2007r. przez Marszałka Woj. Maz., zmieniona Nr: 185/10/PŚ.G z 15.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Z1.PŚ.II./KK/7513-36/10 z 28.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 356/12/PŚ.G z 20.12.2012r. przez Marsz. Woj. Maz.,
4. Wręcza - Olszówka IIc - Pole 1-4 (pow. terenu 569644 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: WŚR-VI-7412/7/2004 z 20.08.2004r. wydana przez Wojewodę Mazowieckiego, zmieniona Nr: 134/07/PŚ.G z 05.06.2007r. przez Marszałka Woj. Maz., zmieniona Nr: 185/10/PŚ.G z



- 15.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Z1.PŚ.II./KK/7513-36/10 z 28.07.2010r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 356/12/PŚ.G z 20.12.2012r. przez Marsz. Woj. Maz.,
5. Adamowice A (pow. terenu 20796 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.6522.1.2013.KZ z 19.06.2013r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
6. Budy Mszczonowskie I/1 (pow. terenu 104332 m<sup>2</sup>) - koncesja Nr: 143/10/PŚ.G z 28.05.2010r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego, zmieniona Nr: 265/13/PŚ.G z 18.10.2013r. przez Marsz. Woj. Maz.,
7. Pieńki Strzyże IIIc (pow. terenu 102980 m<sup>2</sup>) - koncesja Nr: 170/12/PŚ.G z 25.06.2012r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego, zmieniona Nr: 35/13/PŚ.G z 20.02.2013r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 9/15/PŚ.G z 14.01.2015r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 192/16/PE.I z 24.06.2016r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 288/17/PE.I z 06.12.2017r. przez Marsz. Woj. Maz.,
8. Pieńki (pow. terenu 56156 m<sup>2</sup>) - koncesja Nr: 296/10/PŚ.G z 29.12.2010r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego, zmieniona Nr: 59/11/PŚ.G z 10.03.2011r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 45/12/PŚ.G z 20.02.2012r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 141/16/PE.I z 27.04.2016r. przez Marsz. Woj. Maz.,
9. Zbizoża VI (pow. terenu 57044 m<sup>2</sup>) - koncesja Nr: 247/11/PŚ.G z 19.10.2011r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego,
10. Zbizoża IIA (pow. terenu 139094 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: O.II.7512-2-17/98 z 31.12.1998r. wydana przez Wojewodę U.W. w Skierniewicach, zmieniona Nr: 259/07/PŚ.G z 26.09.2007r. przez Marszałka Woj. Maz., zmieniona Nr: 265/08/PŚ.G z 28.11.2008r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Nr: 162/11/PŚ.G z 14.07.2011r. przez Marsz. Woj. Maz., zmieniona Z1:PŚ-II.7422.30.2015.PS z 08.10.2015r. przez Marsz. Woj. Maz.,
11. Zbizoża III (pow. terenu 55925 m<sup>2</sup>) - koncesja Nr: 205/16/PE.I z 12.07.2016r. wydana przez Marszałka Województwa Mazowieckiego,
12. Zbizoża VB - koncesja Z1:WŚR-VI-7412/5/2004 z 2004-05-13 wydana przez Wojewodę Mazowieckiego zmieniona NR:276/06/OS.G z dnia 2006-11-07 przez Marszałka Województwa Mazowieckiego, zmieniona Z1:PŚ-II.7422.105.2011.KK z dnia 2011-11-08 przez Marszałka Województwa Mazowieckiego.,
13. Zbizoża IX (pow. terenu 27394,5 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.6522.1.2015.KZ z 26.06.2015r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego, zmieniona Z1:OŚ.6522.1.2015.KZ z 09.12.2015r. przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
14. Zimna Woda (pow. terenu 30058 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.VIII.7512/A/1/2004/2006 z 27.12.2006r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego, zmieniona Z1:OŚ.6522.1.2017.KZ z 22.06.2017r. przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,



15. Zimna Woda I-1 (pow. terenu 50641 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.VIII.7512/A/3/2008 z 12.12.2008r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
16. Zimna Woda II (pow. terenu 65460 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.VIII.7512/A/1/2009 z 06.07.2009r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
17. Zimna Woda III (pow. terenu 27125 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.V.7512/A/8/2010 z 22.10.2010r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
18. Zimna Woda IV (pow. terenu 19851,5 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.6522.1.2016.KZ z 18.08.2016r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
19. Dębiny Osuchowskie 1 (pow. terenu 11078 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.6522.1.2011.KZ z 07.04.2011r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
20. Dębiny Osuchowskie 2 (pow. terenu 8728 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.V.7512/A/6/2010 z 05.05.2010r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
21. Dębiny Osuchowskie 3 (pow. terenu 13896 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.V.7512/A/5/2010 z 05.05.2010r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
22. Dębiny Osuchowskie 4 (pow. terenu 7407 m<sup>2</sup>) - koncesja Z1: OŚ.V.7512/A/8/2010 z 17.11.2010r. wydana przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego,
23. Mszczonów (pow. terenu 4153 m<sup>2</sup>) - koncesja Nr: 2/2003 z 25.03.2003r. wydana przez Ministra Ochr. Środ. i Zasob. Natur., zmieniona Z1: DG i KGhg - 4771-2/2309/07/08/JM z 14.03.2008r. przez Ministra Środowiska.

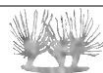


### III. ANALIZA SWOT DLA GMINY MSZCZONÓW

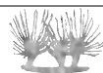
Wybór właściwej drogi rozwoju przestrzennego musi opierać się na rzetelnej analizie oddziaływania różnych czynników na rozwój gminy w aktualnej sytuacji jak i w okresie przyszłym.

Wiodącym narzędziem stosowanym do oceny wyników wzrostu jak i regresu przy uwarunkowaniach wewnętrznych i zewnętrznych jest analiza SWOT. Przy zastosowaniu tej metody poniżej ukazane zostały mocne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia, które pozwolą zarysować ważne kierunki rozwoju gminy Mszczonów, a tym samym wyznaczyć przyszłe kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy.

Mocne strony	Słabe strony	Szanse	Zagrożenia
<b>Rolnictwo</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dobra przestrzeń rolnicza z przewagą gleb klasy IV i lokalnie III w południowej części gminy</li> <li>- dobrze rozwijająca się specjalizacja w zakresie sadownictwa i plantacji wieloletnich – porzeczka</li> <li>- wzrost (ale powolny) liczby gospodarstw powyżej 10 ha</li> <li>- zaawansowany proces wykorzystania gleb o niskiej jakości poprzez organizowanie plantacji świerków stanowiących w przyszłości uzupełnienie dochodów rolników oraz zalesianie</li> <li>- istnienie warunków naturalnych sprzyjających podjęciu produkcji zdrowej żywności, ekologicznego rolnictwa.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zła struktura obszarowa gospodarstw, duża liczba gospodarstw o małej powierzchni – do 5 ha i ta liczba stale wzrasta</li> <li>- nie uregulowane sprawy formalno-własnościowe rolników</li> <li>- niskie klasy bonitacyjne gruntów w centralnej i północno – wschodniej części gminy</li> <li>- brak zorganizowanego rynku zbytu produktów rolnych</li> <li>- brak form zorganizowania rolników indywidualnych</li> <li>- brak alternatywnych miejsc pracy na obszarach wiejskich</li> <li>- niski poziom wyposażenia w infrastrukturę terenów wiejskich</li> <li>- brak przetwórstwa produktów rolnych</li> <li>- brak środków w indywidualnych gospodarstwach na modernizację i rozwój gospodarstw</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość wspierania obszarów wiejskich i korzystania z rolników ze środków pochodzących z Europejskiego Funduszu Rolnego Rozwoju Obszarów Wiejskich oraz Europejskiego Funduszu Gwarancji Rolnej</li> <li>- coraz większe zainteresowanie tworzeniem gosp. agroturystycznych, zwłaszcza w rejonie południowo-wschodnim gminy (rozwój agroturystyki)</li> <li>- coraz większe potrzeby w przetwórstwie jabłek</li> <li>- dalsza specjalizacja produkcji rolniczej</li> <li>- tworzenie grup producenckich i grup marketingowych</li> <li>- rozwój alternatywnego rolnictwa jak np. rolnictwo ekologiczne podlegające dotacji</li> <li>- ograniczenie tworzenia małych arealowo gospodarstw rolnych</li> <li>- zainteresowanie inwestorów zewnętrznych produkcją zdrowej żywności</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niska opłacalność rolnictwa – niska dochodowość pracy w rolnictwie</li> <li>- zmniejszenie się skupu zbóż, ziemniaków oraz mleka</li> <li>- wysoka konkurencyjność produktów rolniczych</li> <li>- migracja ludności wiejskiej do miast</li> </ul>

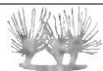


Mocne strony	Słabe strony	Szanse	Zagrożenia
<b>Mieszkalnictwo</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- istniejące rezerwy terenów pod budownictwo mieszkaniowe</li> <li>- stały, choć powolny wzrost ludności</li> <li>- duża gęstość zaludnienia w mieście Mszczonowie i wsiach przy jego południowej granicy w porównaniu z resztą gminy</li> <li>- przewaga gruntów niskiej klasy bonitacyjnej w północno – centralnej części gminy</li> <li>- korzystne warunki gruntowo-wodne dla budownictwa na przeważającym obszarze gminy</li> <li>- bliskość i łatwość dojazdu do Warszawy i Żyrardowa, dostęp do miejsc pracy i infrastruktury społecznej tych miast</li> <li>- dobry stan środowiska naturalnego i duże walory krajobrazowe, zwłaszcza w pobliżu lasów w centralnej i południowo-wschodniej części gminy</li> <li>- wzrost w ostatnich latach przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań</li> <li>- wzrost standardu wyposażenia mieszkań w związku rozwijającą się infrastrukturą, itp.</li> <li>- wysoka jakość i ponadlokalny zasięg świadczonych usług komunalnych przez gminę</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niezaspokojone w pełni potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miasta i gminy</li> <li>- niższy standard mieszkań na terenach wiejskich</li> <li>- brak większych kompleksów terenów będących własnością gminy dla potrzeb potencjalnych inwestorów</li> <li>- niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe w odniesieniu do budownictwa komunalnego</li> <li>- niski stopień wyposażenia w infrastrukturę mieszkań komunalnych i zły stan techniczny obiektów komunalnych</li> <li>- niski stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną mieszkań z wyłączeniem miasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- migracje ludności z Warszawy i aglomeracji warszawskiej na obrzeża – blisko położone tereny podmiejskie i wiejskie</li> <li>- promocja walorów mieszkaniowych gminy w regionie</li> <li>- rozwój budownictwa rereacyjnego ze względu na walor przyrodniczy części gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wzrost cen w budownictwie i obniżenie tempa rozwoju</li> <li>- trudności w uzyskaniu kredytów mieszkaniowych dla ludzi o niskich dochodach</li> </ul>



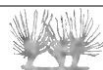


<b>Infrastruktura społeczna</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- dobry stan szkół, większość z nich jest wyremontowana i ocieplona</li> <li>- zapewniony dostęp do infrastruktury zdrowotnej</li> <li>- występowanie placówek zapewniających opiekę dzieci w wieku przedszkolnym</li> <li>- występowanie placówek oświatowych pełniących funkcje ponadlokalne</li> <li>- aktywność mieszkańców w organizacji i uczestnictwie w imprezach kulturalnych</li> <li>- posiadanie osiągnięć krajowych i międzynarodowych przez lokalne zespoły</li> <li>- posiadanie kontaktów międzynarodowych w sferze kultury</li> <li>- posiadanie nowoczesnego budynku Mszczonowskiego Ośrodka Kultury.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak lekarzy specjalistów</li> <li>- niezaspokojone potrzeby w zakresie pomocy społecznej</li> <li>- brak żłobków</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zainteresowanie sponsorów wspieraniem imprez kulturalnych oraz dofinansowaniem oświaty</li> <li>- wzmożenie aktywności w wymianie kulturalnej z partnerskim miastem Erding</li> <li>- możliwość dofinansowywania projektów z Europejskich Funduszy Strukturalnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak stabilnego zabezpieczenia w środki finansowe na oświatę</li> <li>- wzrost przestępczości na terenie miasta i gminy</li> <li>- wzrastająca ilość osób bezrobotnych bez prawa do zasiłku kierowanych do pomocy społecznej</li> </ul>
<b>Ochrona dóbr kultury i zabytków</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zabytkowe parki i pałace na terenie gminy z parkami podworskimi i parkami wiejskimi-Badowo-Dańki, Badowo-Kłody, Badowo-Mściska, Osuchów, Piekary, Ciemno-Gnojna</li> <li>- liczne, lecz niewielkie stanowiska archeologiczne</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- zatwierdzenie Planu Rozwoju Miejscowości Osuchów,</li> <li>- uaktywnienie terenu do usług turystycznych i rekreacyjnych parku pałacowo-rekreacyjnego w Osuchowie</li> <li>- możliwość pozyskania środków z funduszy UE na rozwój Osuchowa i innych centrów wsi z atrakcyjnymi obiektami kultury</li> </ul>	

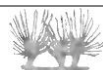



### Rekreacja i turystyka

<ul style="list-style-type: none"> <li>- dobry stan środowiska naturalnego o dużych walorach krajobrazowych w południowej i wschodniej części gminy</li> <li>- występowanie obszaru krajobrazu chronionego we wschodniej części gminy</li> <li>- obecność zbiornika Św. Anka w Zbizoży, stanowiącego miejsce letniego wypoczynku i rekreacji</li> <li>- mikroklimat i zabytki Osuchowa oraz występowanie atrakcyjnych obiektów dziedzictwa kulturowego</li> <li>- zaplecze sportowe w mieście i budowa dalszych obiektów sportowo-rekreacyjnych także na terenie gminy</li> <li>- coraz większe zainteresowanie tworzeniem gospodarstw agroturystycznych, zwłaszcza w rejonie południowo-wschodnim gminy</li> <li>- uporządkowana gospodarka odpadami i utylizacji ścieków</li> <li>- posiadanie zakładu geotermalnego (z rezerwami mocy cieplnych)</li> <li>- posiadanie kompleksu basenowego opartego o wody geotermalne wraz z lodowiskiem (Mszczonowskie Termy)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niedogodne warunki dla turystyki,</li> <li>- mała baza turystyczno-noclegowa</li> <li>- niewystarczająca baza hotelowa w mieście</li> <li>- brak zaplecza rekreacyjnego</li> <li>- brak zaspokojenia potrzeb w zakresie turystyki</li> <li>- niski stopień zalesienia gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bliskość Warszawy (możliwość przejęcia ruchu turystycznego przy założeniu rozwoju bazy turystyczno-hotelowej)</li> <li>- nadwyżka wód geotermalnych możliwa do wykorzystania do celów rekreacyjnych</li> <li>- planowany park rozrywki z zapleczem hotelowym gastronomicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją</li> <li>- rozwój bazy – hotelowo-turystyczno-gastronomicznej w mieście i w bliskiej odległości, ze względu na napływ inwestorów</li> <li>- przyszłościowe zamierzenia gminy- budowa centrum rekreacji i wypoczynku oraz zagospodarowanie terenu wokół Św. Anki (dziś jeszcze są to tereny prywatnych właścicieli</li> <li>- w pełni zagospodarowane ścieżki rowerowe na terenach obszaru krajobrazu chronionego</li> <li>- Wykorzystanie terenów leśnych i zabytkowych do podniesienia atrakcyjności rekreacyjnej i turystycznej zachodniej części gminy, zwłaszcza Osuchowa, Lutkówki, Zbizoży,</li> <li>- realizacja planu Rozwoju Miejscowości Osuchów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- natężenie ruchu kołowego na trasach krajowych i międzynarodowych przebiegających przez obszar gminy</li> </ul>
--	---	--	---



<b>Ochrona środowiska przyrodniczego</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rzeki przepływające przez gminę mają swoje źródła w gminie i należy objąć je ochroną</li> <li>- wody podziemne klasy II – wysokiej klasy</li> <li>- gmina leży w zasięgu strategicznych zasobów wód oligoceńskich</li> <li>- obecność cennych obszarów przyrodniczych objętych prawną formą ochrony – obszar chronionego krajobrazu -wsch. część gminy, rezerwat Ciemno-Gnojna i rezerwat Dęby Osuchowskie</li> <li>- dobry stan środowiska naturalnego</li> <li>- uporządkowana gospodarka odpadami i utylizacji ścieków</li> <li>- oddanie do użytku miejskiej obwodnicy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niski procent zalesienia gminy</li> <li>- pogarszający się stan wód powierzchniowych</li> <li>- zły stan techniczny istniejącej oczyszczalni w Osuchowie</li> <li>- niedostateczna świadomość społeczna w sferze gospodarki odpadami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- program zalesiania gminy i zainteresowanie rolników zalesieniami</li> <li>- możliwość wspierania obszarów ze środków pochodzących z Europejskiego Funduszu Rolnego Rozwoju Obszarów Wiejskich oraz Europejskiego Funduszu Gwarancji Rolnej,</li> <li>- wrastająca świadomość ekologiczna mieszkańców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- natężenie ruchu kołowego na trasach krajowych i międzynarodowych przebiegających przez obszar gminy</li> </ul>
<b>Rozwój komunikacji i infrastruktury</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- wysoki stopień gazyfikacji miasta dla potrzeb mieszkalnych oraz posiadanie zatwierdzonych koncepcji gazyfikacji obszarów gminy</li> <li>- występowanie rezerwy wody dobrej jakości</li> <li>- występowanie rezerwy energetycznej dla potrzeb rozwoju gospodarczego</li> <li>- występowanie na terenie miasta urządzeń telekomunikacyjnych o zasięgu krajowym i międzynarodowym</li> <li>- występowanie złóż wód geotermalnych wykorzystywanych dla celów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak zgazyfikowania i uzbrojenia w kanalizację terenów wiejskich</li> <li>- brak odpowiedniej ilości sieci gazowniczych o parametrach umożliwiających obsługę podmiotów gospodarczych</li> <li>- niewystarczająca ilość utwardzonych dróg lokalnych</li> <li>- rozdrobnienie zabudowy na znacznej części obszarów wiejskich utrudniających proces uzbrojenia w infrastrukturę tych terenów</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość dofinansowania projektów z Europejskich Funduszy Strukturalnych</li> <li>- planowana budowa parku rozrywki wymuszająca rozwój infrastruktury technicznej i komunikacji</li> <li>- budowa węzła na drodze krajowej nr 8 w miejscowości Adamowice</li> <li>- możliwość budowy stacji kolejowej w miejscowości Szeligi na CMK oraz stacji kolejowej na linii kolejowej Skierniewice – Łuków.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pogarszający się stan dróg wojewódzkich powiatowych</li> <li>- brak wystarczających środków z budżetu Gminy i Państwa na realizację zadań z zakresu rozwoju infrastruktury</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- ciepłowniczych</li> <li>- uporządkowana gospodarka w zakresie utylizacji odpadów i ścieków</li> <li>- rezerwa możliwości przerobowych oczyszczalni ścieków dla potrzeb przyszłego rozwoju</li> <li>- realizacja obwodnicy miasta</li> </ul>			
<b>Rozwój gospodarczy, przemysł i usługi</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mszczonów to prężnie działający ośrodek logistyczno - przemysłowy położony w centrum Polski</li> <li>- dobre skomunikowanie z aglomeracją warszawską</li> <li>- dużo firm z kapitałem zagranicznym lokalizowanych w tzw. „wschodniej dzielnicy przemysłowej”</li> <li>- zasoby geotermalne</li> <li>- wysoki udział sektora prywatnego w ogólnej liczbie jednostek gospodarczych</li> <li>- istnienie kapitału lokalnego oraz kapitału zagranicznego</li> <li>- wysoka dynamika tworzenia podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym</li> <li>- występowanie klimatu przedsiębiorczości</li> <li>- posiadanie terenów dla lokalizacji terenochłonnych jednostek gospodarczych będących w gestii jednego właściciela</li> <li>- posiadanie dobrych warunków dla tworzenia się firm logistycznych ze względu na położenie i dostępność trasy komunikacyjnej o znaczeniu krajowym i</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pogarszający się stan finansowy przedsiębiorstw, mieszkańców i gospodarstw rolnych</li> <li>- niska siła nabywcza ludności i związana z tym ograniczona chłonność rynku lokalnego</li> <li>- wysoki udział ludności utrzymującej się z pracy w rolnictwie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- występujące zainteresowanie inwestorów zagranicznych w lokalizowaniu się na terenie miasta</li> <li>- występowanie w bezpośredniej bliskości wyspecjalizowanych instytucji otoczenia rynkowego</li> <li>- obszar centralnej i zachodnio-południowej części gminy w strefie koncentracji potencjału cywilizacyjno - ekonomicznego – daje to szanse na rozwój różnego rodzaju działalności gospodarczych, rozwoju centrum logistycznego i przyciągnięcia inwestorów,</li> <li>- możliwość dofinansowania projektów z Europejskich Funduszy Strukturalnych</li> <li>- planowany park rozrywki z zapleczem hotelowym gastronomicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją napędzający dalszy rozwój gospodarczy gminy i innych okolicznych terenów.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niestabilna polityka podatkowa</li> <li>- malejący udział środków z budżetu Państwa dla realizacji celów lokalnych</li> <li>- obciążenie gmin dodatkowymi zadaniami bez zabezpieczenia finansowego</li> <li>- zmniejszające się środki ze strony gmin na inwestycje</li> </ul>
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div style="text-align: center;"> <p>PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO „Mazowsze Zachodnie”  W Mszczonowie z siedzibą w Wiskitkach Plac Wolności 35  96-315 Wiskitki tel./fax. (0-46)856-93-94</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>132</p> </div> </div>			

<ul style="list-style-type: none"> <li>- międzynarodowym występowanie lokalnych zasobów naturalnych dla produkcji materiałów budowlanych</li> <li>- występowanie tradycji produkcyjnych w zakresie rzemiosła</li> <li>- dobra dostępność do usług na obszarze miasta i gminy</li> </ul>			
---	--	--	--

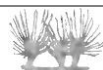
Podsumowując, gmina Mszczonów to gmina o dużym potencjale gospodarczo-przemysłowym, ale i równie istotnej funkcji mieszkaniowej dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej jak i samej gminy. Ważnymi atutami gminy jest jej położenie w obszarze największych wpływów Aglomeracji Warszawskiej, dobre skomunikowanie z Warszawą i innymi ważnymi ośrodkami przez drogi krajowe nr 8 i nr 50, lokalne zasoby naturalne dla produkcji materiałów budowlanych, a także wysoka dynamika tworzenia się podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym, z dużym udziałem kapitału zagranicznego.

Strategicznym miejscem dla przyszłego rozwoju gospodarczego, zwłaszcza z zakresu logistyki, przemysłu, produkcji, składów jest skrzyżowanie dwóch tras kolejowych łączących wschód z zachodem linią towarową CE20 oraz południową część Polski z północną poprzez Warszawę – linią CMK. Obszar ten jest w bliskim sąsiedztwie Mszczonowa i drogi krajowej nr 8.

Ważnym uwarunkowaniem gminy jest również dobry stan jej środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe szczególnie południowo-wschodniej jej części, oraz obecność obszarów cennych przyrodniczo, co dowodzi objęcie ich prawną formą ochrony przyrody. Walory umacnia występowanie zabytkowych dworów i pałaców z parkami podworskimi i wiejskimi i wyróżniający się wśród nich mikroklimat i zabytki Osuchowa oraz sprzyjający rekreacji i wypoczynkowi zbiornik Św. Anka, jak i tereny go otaczające. Południową część gminy i jej wschodnio-południowe tereny charakteryzuje dobra przestrzeń rolnicza z występującymi tu zwartymi kompleksami gleb klasy III i IV i rozwijającą się w tych warunkach specjalizacją w zakresie sadownictwa.

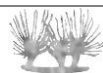
Szansą rozwoju nie tylko dla gminy Mszczonów, ale dla całego regionu jest planowana budowa w północno – zachodniej części gminy dużego kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego obejmującego park rozrywki, rekreacji, wypoczynku, park edukacyjno – tematyczny, naukowo – technologiczny oraz centrum kongresowo – konferencyjne z zapleczem hotelowym, gastronomicznym. Ponadto planuje się również w tym rejonie lokalizację obiektów wystawienniczych i widowiskowych. W południowo zachodniej części gminy planowana jest lokalizacja dużego centrum handlowo- usługowego w sąsiedztwie planowanej do uruchomienia stacji kolejowej w miejscowości Szeligi. Rozwój funkcji usługowych wygeneruje duży rozwój terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej.

Słabą stroną jest wciąż niskie wyposażenie terenów wiejskich w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza w brakującą na tych terenach kanalizację sanitarną. Gminę cechuje również mała lesistość, a niskie klasy bonitacyjne gleb występujące na przeważającym obszarze gminy przy niekorzystnej strukturze gospodarstw oraz odlogowane, stanowią niekorzystne uwarunkowania dla rozwoju rolnictwa, lub jego dalszej intensyfikacji.



Na podstawie analizy istniejących uwarunkowań można wyróżnić:

1. obszary predysponowane do pełnienia funkcji rolniczych – to tereny charakteryzujące się występowaniem zwartych obszarów rolnych podlegających ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze, o korzystnych warunkach glebowych- gleby klas IV i III. Predestynowane w kierunku dalszej specjalizacji, zwłaszcza w zakresie sadownictwa i plantacji wieloletnich.
2. obszary predysponowane do pełnienia funkcji osadniczych – to obszary nie podlegające ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze. Posiadają one korzystne warunki do zabudowy, dobre położenie względem układu komunikacyjnego gminy oraz stanowią w miarę zwarte tereny, z korzystnymi warunkami do pełnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.
3. obszary predysponowane do pełnienia funkcji przemysłowo-składowo-usługowych – to tereny przede wszystkim położone wzdłuż drogi krajowej nr 8, częściowo tereny wsi Adamowice oraz obszary położone pomiędzy południowo – wschodnią granicą miasta a drogą nr 50. Droga nr 50 stanowi „naturalną” granicę do której funkcje gospodarczo-przemysłowe gminy mogą się rozwijać, nie wpływając negatywnie na znajdujący się po drugiej stronie tej bariery obszar chronionego krajobrazu. Wyznaczone obszary są dobrze skomunikowane z miastem Mszczonów oraz mają bezpośredni dostęp do głównych dróg w gminie. Takie położenie zapewnia im również pełne uzbrojenie w niezbędną infrastrukturę techniczną. W znacznej mierze są to obszary związane z rozwojem funkcji logistycznych na terenie gminy.
4. obszary predysponowane, przy założeniu lokalizacji nowego przystanku kolejowego w Szeligach na CMK, do pełnienia funkcji handlowo- usługowych.
5. obszary zalesień oraz obszary rolnicze z możliwością zalesień – to obszary mniej korzystne dla zabudowy jak również ze względu na niską klasę gleb – nie korzystne dla rolnictwa. Są to także obszary o znacznych spadkach powierzchni terenu oraz płytkim występowaniu wód gruntowych. Główny kompleks obszarów rolniczych z możliwością zalesień występuje w centralnej części gminy i ciągnie się pasmem w kierunku wschodnim. Stanowiąc może bardzo dobry bufor dla rolnictwa, oddzielając go od negatywnego oddziaływania „uprzemysławianej” północnej części gminy. Pełnić będzie również funkcje korytarza ekologicznego oraz połączy rozproszone małe kompleksy leśne w tej części gminy, nadając im sprzyjający utrzymaniu walorów przyrodniczych kształt.
6. obszary predysponowane do pełnienia funkcji turystycznych, rekreacyjnych, i agroturystycznych – to głównie rejon wschodniej i południowej części gminy, gdzie walory krajobrazowe splecione są z rolniczym, w większości, użytkowaniem czystego środowiska przyrodniczego oraz rozrzuconymi w tym krajobrazie małymi kompleksami leśnymi. Przewidywane zalesienia oraz zagospodarowanie zbiornika wodnego Św. Anna w Zbiroży podniesie atrakcyjność tych terenów.
7. obszary leśne – to obszary podlegające ochronie przed zmianą użytkowania. Wskazane są dolesienia przy niekorzystnym zarysie granic obszarów leśnych.
8. obszary predysponowane do innych form zagospodarowania – to doliny i obniżenia bezodpływowe wskazane do wykorzystania jako użytki zielone, doliny rzeczne winny pełnić funkcje korytarzy ekologicznych; -obszary wydmowe wskazane do zalesienia; -
9. tereny poeksploatacyjne wskazane do rekultywacji w kierunku wodnym, w Zbiroży i Wręczy.
10. w części północno – zachodniej tereny predysponowane do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej w kierunku usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, a także działalności konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i



naukowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją.

### **Prognoza makroekonomiczna**

W objętym prognozą czasie (15 lat) rozwój gospodarczy miasta i gminy będzie odbywać się w warunkach członkostwa z Unią Europejską i postępującej globalizacji gospodarki, przejawiającej się w swobodnym przepływie kapitału na szczeblu międzynarodowym i krajowym oraz regionalnym, jak również swobodnym przepływem wartości niematerialnych, w szczególności swobodnym przepływem informacji i swobodnym do niej dostępem (rozwój technologii teleinformatycznych).

Wymogi globalizacji skonfrontowane z głównymi celami polityki gospodarczej UE, jakimi są:

- trwały i zrównoważony rozwój gospodarczy,
- podniesienie standardu życia obywateli,
- zapewnienie wewnętrznej spójności ekonomicznej i społecznej obszaru UE,

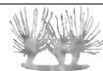
stawiają przed samorządami lokalnymi oraz władzami państwowymi jako odpowiedzialnymi, za tworzenie i realizację strategii rozwoju gospodarczego i przestrzennego obszarów - nowe uwarunkowania i wyzwania, którym muszą sprostać w interesie przyszłości. Jednym z nowych zasobów przestrzeni miasta i gminy jest umiejętność i możliwości osiągnięcia korzyści z globalizacji gospodarki, która stabilizuje rozwój w warunkach konkurowania o te korzyści ze strony innych obszarów. Dynamicznie rozwijający się i posiadający bardzo duży udział inwestycji z kapitałem zagranicznym Mszczonów już teraz w tej rzeczywistości doskonale sobie radzi.

Konkurencyjność obszaru jest weryfikowana poprzez atrakcyjność dla zewnętrznego kapitału, mierzona ilością i jakością inwestycji. Czynniki przestrzennymi sprzyjającymi wzrostowi konkurencyjności, a następnie społecznej i gospodarczej spójności z Unią Europejską są:

- elastyczność struktur przestrzennych w zakresie podatności na przemiany i dostosowanie się do sytuacji rynkowej, zachowując jednak walory i zasoby środowiska, krajobrazu i kultury,
- ochrona tożsamości lokalnej i dziedzictwa kulturowego terenu, jako ważnych składników tworzących środowisko życia zwłaszcza w małych miastach,
- dostępność infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej (zwłaszcza w zakresie informacji i szkoleń) na poziomie standardów europejskich (odpowiadających europejskim normom i przepisom),
- wykorzystanie efektów mnożnikowych rozwoju, jakie daje komplementarny układ miasto – tereny wiejskie tworząc całość przestrzenną o zróżnicowanych relacjach i uwarunkowaniach oraz połączenie różnych środków transportu, tworzenie struktur osadniczych ograniczających ruch samochodowy oraz redukujących intensywność użytkowania terenów otwartych.

Konkurencyjność w obecnej sytuacji globalnej gospodarki w odniesieniu do miast takich jak Mszczonów zależy od skuteczności polityki różnicowania podstaw lokalnej gospodarki i preferowaniu wielofunkcyjnego rozwoju, jak również umiejętności wykorzystania szans rozwojowych stworzonych przez doskonałe położenie na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych, pomiędzy dwiema aglomeracjami, w bliskiej odległości od Warszawy.

Głównymi stałymi czynnikami określającymi lokalizację inwestycji są: infrastruktura, dostępność komunikacyjna, ceny gruntów oraz potencjał społeczny. W prognozowanym



okresie wzrastać będzie rola takich czynników decydujących o wyborze konkretnego terenu jak: jakość środowiska, infrastruktura społeczna, ekologiczne warunki środowiska zamieszkania i poziom usług bytowych, przychylność władz i lokalnej społeczności dla inwestorów oraz walory krajobrazowe.

W perspektywie 10-15 lat jeszcze bardziej zwiększy się dostęp do rynków europejskich, nastąpi stabilizacja polityki gospodarczej oraz zmiany unormowań prawnych, które muszą być zgodne z kodyfikacjami europejskimi (zwłaszcza w zakresie działania wolnego rynku, ochrony środowiska). Rozwiązania te ograniczą interwencję państwa na rzecz gry mechanizmów rynkowych. Organizatorska i promocyjna rola samorządów ustalających lokalne strategie, regulujących lokalną gospodarkę i przestrzeń będzie więc w tej grze bardzo duża, może bowiem pozwolić na pozyskanie, jako wsparcia finansowego strategicznych zadań rozwoju lokalnego (do wysokości 50 % - 75 % kosztów), środków Unii Europejskiej, w szczególności absorpcji Funduszy Spójności UE (służących osiągnięciu ekonomicznej, społecznej i przestrzennej spójności obszaru UE).

W zakresie procesów gospodarczych w okresie najbliższych 15 lat wzrastać będzie rozwój sfery usług, w szczególności usług związanych z produkcją w większym stopniu niż usług konsumpcyjnych. Narastać będzie zjawisko decentralizacji rozwoju w ramach obszarów metropolitalnych, a w tym przypadku obszaru metropolitalnego Warszawy, przy czym za siłę tej decentralizacji oraz "lokomotywy" rozwoju lokalnego uznawać się będzie samorządy lokalne oraz małe firmy, elastycznie reagujące na zmiany popytu zwłaszcza w warunkach spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrostu liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. W celu zdobycia nowych rynków pojawi się zjawisko łączenia się tych firm z partnerami zagranicznymi.

Warunkiem rozwoju i restrukturyzacji obszarów gminy będzie podjęcie działań realizacji lokalnej infrastruktury technicznej chroniącej środowisko i budującej warunki życia na poziomie europejskim – wobec rozbudowanej sieci wodociągowej, będzie to głównie rozwój sieci kanalizacji sanitarnej oraz energooszczędność.

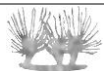
Rozwój Mszczonowa, który posiada już zasób usług, bazę materialną, zasoby lokalnej siły roboczej, bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, stanowiąc atrakcyjne miejsce dla kapitału polskiego i zagranicznego, powinien mieć również na celu zatrzymanie na miejscu ludności i zahamowanie jej odpływu do dużych miast poprzez wielofunkcyjny rozwój wsi. Jednocześnie wspierać się powinno napływ na teren gminy osób w wieku produkcyjnym mobilnym (do 44 lat) poprzez tworzenie im doskonałych warunków mieszkaniowych, w sąsiedztwie czystego i wartościowego krajobrazowo środowiska przyrodniczego, z dobrym skomunikowaniem z aglomeracją i Warszawą.

Przewiduje się, wobec słabej koniunktury w rolnictwie utrzymanie tendencji do podejmowania przez użytkowników drobnych gospodarstw rolnych lub członków ich rodzin dodatkowego zatrudnienia poza rolnictwem.

Specjalizacji produkcji rolnej, produkcja zdrowej żywności głównie w zakresie sadownictwa (rolnictwo specjalistyczne, integrowane i ekologiczne), wymagająca większej pracochłonności jest jednym z przyszłych, konkurencyjnych kierunków produkcji rolnej, przy docelowej restrukturyzacji rolnictwa i występować będzie przede wszystkim w południowej części gminy.

W zakresie poszanowania energii przewiduje się zastępowanie węgla innymi źródłami energii, w tym przede wszystkim gazu ziemnego, a w przypadku samego miasta Mszczonowa – wód geotermalnych.

Na kształtowanie się przyszłych trendów rozwojowych będzie miał wpływ również stan gospodarki oraz stan prawny dotyczący:



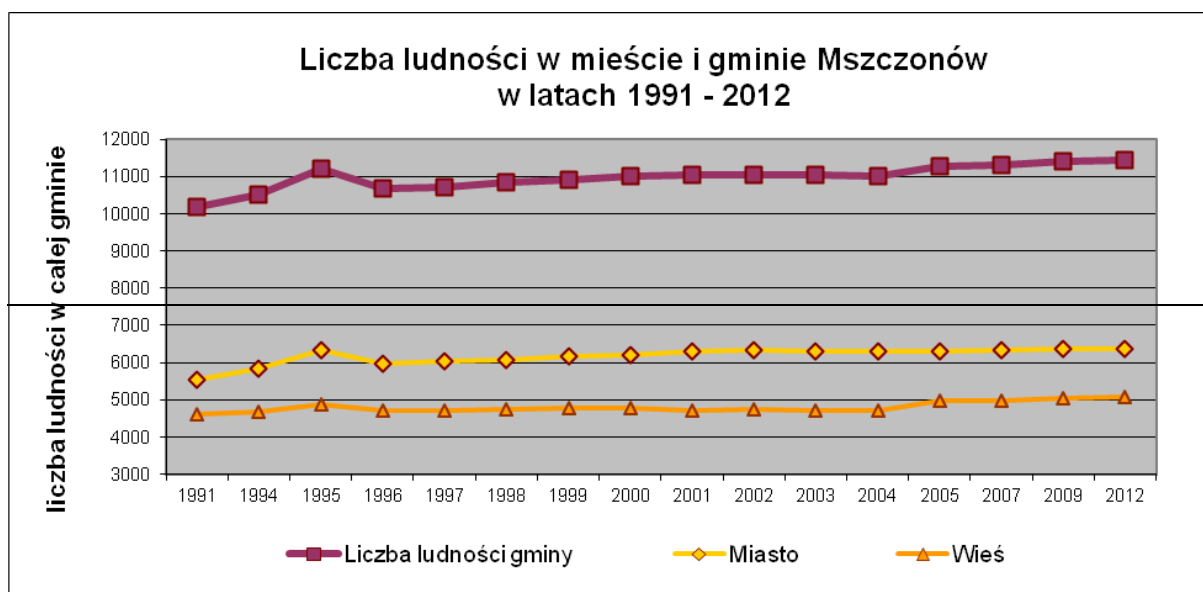


- poziomu PKB (Produktu Krajowego Brutto) na mieszkańca, skorelowanego z poziomem bezrobocia (dającego obraz chłonności lokalnego rynku) i kondycją demograficzną społeczeństwa (liczebnością roczników osób w wieku produkcyjnym),
- systemu podatkowego, a w szczególności poziomu i struktury podatku dochodowego oraz ulg podatkowych
- poziomu VAT,
- tendencji zmian w zakresie stóp podatkowych i oprocentowania oraz dostępności kredytów na działalność gospodarczą małych firm,
- zmian kompetencyjnych między administracją rządową i samorządami różnego szczebla,
- reform sfery usług społecznych, zwłaszcza oświaty i ochrony zdrowia.

### Prognoza demograficzna

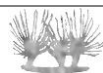
#### **Wariant 1. Stały wzrost ludności na poziomie do 3% w ciągu 13 lat.**

Prognoza demograficzna dla tego przedziału czasowego została przeprowadzona w oparciu o analizę liczby ludności na terenie gminy Mszczonów w latach 1980-2012 oraz sporządzoną przez GUS prognozę demograficzną dla powiatu żyrardowskiego na lata 2011-2025, która została oparta na danych pochodzących z grudnia 2007r. W celu obliczenia liczby ludności gminy przyjęto wskaźniki dynamiki z prognozy dla w/w powiatu oraz uwzględniono wskaźnik przyrostu naturalnego i saldo migracji.



Źródło: „Strategia Rozwoju Mszczonowa” – nowelizacja 2002 r. oraz dane z Ewidencji Ludności Urzędu Miejskiego w Mszczonowie do roku 2012.

Według danych z Ewidencji Ludności Urzędu Gminy Mszczonów na przestrzeni ostatnich 21 lat, nastąpił wzrost liczby ludności w gminie Mszczonów. Wzrost ten był większy w dekadzie 1991 – 2001 tj. ok. 8%, a mniejszy w drugiej dekadzie 2001 – 2012 tj. ok. 3%. Struktura wiekowa ludności jest dosyć korzystna dla dalszego rozwoju gminy. W ostatnich latach notuje się jednak ujemny przyrost naturalny, który równoważony jest przez dodatnie saldo migracji, co prognozuje niewielkie zmiany w ogólnej liczbie ludności. Analiza danych dotyczących liczby ludności nasuwa wniosek, że liczba ludności gminy ciągle rośnie, pomimo pewnego spadku ludności w latach 1996 i 2004. Tendencję tą może



tlumaczyć bliskością Warszawy oraz położeniem gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy z dobrym skomunikowaniem północnej części gminy ze stolicą poprzez drogę krajową nr 8. Tereny gminy stają się atrakcyjnym miejscem migracji ludności i stają się obszarami rozwoju mieszkalnictwa głównie jednorodzinne. Tendencja ta pozwala założyć, że przyrost ludności do roku 2025 wg własnych analiz powinien wynieść ok 3%. Wg danych zawartych w prognozie demograficznej dla powiatu żyrardowskiego przez GUS, liczba ludności w roku 2025 w powiecie wyniesie 77964 osób, co oznacza wzrost ludności w stosunku do roku 2011 o ok. 2,4% ludności. W części wiejskiej powiatu w roku 2025 prognozowana jest liczba mieszkańców na poziomie 29980 osób, co oznacza wzrost ludności na terenach wiejskich powiatu o ok. 5,3%. Z kolei na terenach miast w granicach powiatu (Żyrardów i Mszczonów) w roku 2025 prognozowana jest liczba mieszkańców na poziomie 47984 osób, co oznacza prawie niezauważalny wzrost ludności (a w dalszej perspektywie lat nawet spadek) o ok. 0,6%.

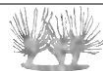
Biorąc pod uwagę własne analizy, można szacować, że do roku 2025 na terenie gminy osiedli się ok. 343 osób. Skutkiem tego będzie zwiększone zapotrzebowanie na tereny budowlane, które przy założeniu, że przeciętna działka ma powierzchnię 2000m<sup>2</sup>, wyniesie ok. 34 ha. Na podstawie prognozy demograficznej GUS-u, szacunki powyższe będą mniejsze i na ich podstawie zakładać można, że na terenie gminy Mszczonów do roku 2025 osiedli się ok. 275 mieszkańców, co rodzi potrzebę terenów budowlanych o powierzchni ok. 27 ha. Należy przy tym uwzględnić dodatkowo wzrost powierzchni pod zabudowę usługową i produkcyjną oraz stworzyć możliwość wyboru lokalizacji przyszłych posesji, domów jednorodzinnych i inwestycji.

Wzrost liczby ludności oraz terenów zabudowanych spowoduje wzrost zapotrzebowania na wodę, jak również ilość odprowadzanych ścieków. Zwiększy się również zapotrzebowanie na energię i wzrośnie liczba odpadów, śmieci odprowadzanych na wysypisko śmieci. Zasoby wody są wystarczające na terenie gminy. Zwiększona powinna zostać długość sieci kanalizacyjnej i wodociągowej – aby zaopatrzyć nowo powstałe i obecnie występujące, a nie posiadające tej infrastruktury domostwa.

Ważnym czynnikiem przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest członkostwo Polski w Unii Europejskiej, a w związku z tym możliwość większego pozyskiwania środków finansowych na działalność rolniczą, zwłaszcza w obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania, jakie w północno – zachodniej i centralnej części gminy się znajdują oraz zalesianie gruntów na słabych glebach, które z kolei licznie występują w centralnej części gminy i coraz większe zainteresowanie jest tą formą użytkowania gruntów ze strony rolników.

## **Wariant 2.** „Park rozrywki i nauki”

Zakładana lokalizacja funkcji usługowych związanych z lokalizacją „Parku rozrywki i nauki”, centrum kongresowo-konferencyjnego wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi, w tym handlem wielkopowierzchniowym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją, spowoduje dynamiczny wzrost liczby miejsc pracy, a tym samym nowych mieszkańców gminy, wzrost potrzeb mieszkaniowych i nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zarówno jednorodziną jak i wielorodziną wraz z usługami.

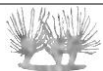


### **Prognoza zmian środowiskowych.**

Wobec prognozowanego wzrostu liczby ludności gminy oraz rozwoju gospodarczego należy pamiętać, że wiąże się to również ze wzrostem terenów zabudowanych, procesami w różnym stopniu zmieniającymi i przekształcającymi środowisko przyrodnicze, możliwym wzrostem emisji zanieczyszczeń, degradacją gleb, zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnych i wprowadzaniem do wartościowego krajobrazu, zwłaszcza wschodniej i północno – zachodniej części gminy elementów nie zawsze mu sprzyjających.

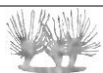
Z drugiej strony, w celu realizacji polityki ochrony środowiska na wszystkich szczeblach władzy należy liczyć się z koniecznością dostosowania lokalnej polityki ekologicznej do wymogów Unii Europejskiej, w tym dopasowanie cywilizacji do przyrody i jej uwarunkowań, które stwarza możliwość trwałej koegzystencji. Prowadzi to do stosowania następujących zasad:

- ponoszenia przez zanieczyszczającego kosztów emisji zanieczyszczeń i korzystania ze środowiska,
- zapobiegania zanieczyszczeniom u ich źródła, w szczególności wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów, recyklingu i utylizacji odpadów stałych,
- efektywności ekonomicznej ochrony środowiska, tj. wdrożenia rozwoju ekologicznie bezpiecznego i satysfakcjonującego ekonomicznie,
- zachowania zasobów przyrody i zdolności przyrody do odtwarzania tych zasobów.



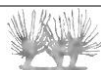
**Wykaz uwarunkowań przedstawionych w formie graficznej:**  
(rysunki opracowano na materiałach zgromadzonych w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków):

1.     **Uwarunkowania gruntowo – wodne**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
2.     **Obszary gruntów chronionych**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
3.     **Uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego** (skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
4.     **Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
5.     **Uwarunkowania rolno-leśne**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
6.     **Inwentaryzacja zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
7.     **Komunikacja - stan istniejący**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
8.     **Infrastruktura techniczna - stan istniejący**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)



# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY MSZCZONÓW



## **B. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY**

### **I. Strategiczny cel rozwoju gminy Mszczonów**

Nadrzędnym celem rozwoju gminy zapisanym w Strategii rozwoju miasta i gminy Mszczonów jest:

**zdobycie i utrzymanie konkurencyjnych pozycji w stosunku do gmin ościennych poprzez stwarzanie warunków do harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego.**

Zadaniem studium jest dostosowanie struktury przestrzennej do celów założonych w Strategii rozwoju Gminy. Jako główny cel polityki przestrzennej Gminy studium zakłada:

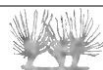
**stworzenie warunków do harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego zaspokajającego stale rosnące materialne i kulturowe potrzeby społeczności gminy, poprzez efektywne zagospodarowanie zasobów przyrodniczych, społeczno – ekonomicznych i kulturowo – historycznych.**

Powyższy cel będzie realizowany przez następujące działania:

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości zarówno w Mszczonowie jak i wiejskiej części Gminy,
- restrukturyzacja i modernizacja rolnictwa i leśnictwa,
- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju sieci drogowej, infrastruktury technicznej oraz osadnictwa,
- poprawa warunków życia społeczności i zaspokajanie ich potrzeb społecznych,
- wykorzystanie położenia Gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy.

### **II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną Gminy. Ustalenia zawarte w tej części niniejszego dokumentu wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, określają lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W studium zostały określone kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów, zostały ustalone generalne zasady przeznaczenia i zagospodarowania terenów, które muszą być spójne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Studium zawiera również postulaty tj. zalecenia warte wprowadzenia, których przestrzeganie pomoże właściwie realizować ustalone zasady polityki przestrzennej gminy z korzyścią dla ładu przestrzennego oraz zachowania wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

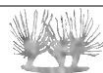


## II.1 STRUKTURA PRZESTRZENNA

Gmina Mszczonów położona jest częściowo w obszarze metropolitalnym Warszawy w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, której silne oddziaływanie w dużej mierze decyduje o kierunku jej rozwoju. Ponadto Gmina Mszczonów, a przede wszystkim miasto Mszczonów i tereny położone wzdłuż dróg krajowych, posiadają funkcję przemysłowo – usługową, podczas gdy pozostała jej część ma charakter rolniczo – usługowy. Ustala się utrzymanie funkcji miasta Mszczonowa w strukturze sieci osadniczej jako lokalnego ośrodka administracyjno - usługowego oraz regionalnego ośrodka usługowo – przemysłowego.

Rozwój przestrzenny Gminy powinien zostać oparty o następujące, podstawowe elementy:

- skrzyżowanie dwóch ważnych dróg krajowych; drogi krajowej nr 8 (Warszawa-Wrocław) stanowiącej część trasy północ – południe fragment drogi międzynarodowej E 67 i drogi krajowej nr 50 (trasy TIR-owskiej wschód – zachód-obwodnica Warszawy dla ruchu towarowego) i związane z nimi węzły komunikacyjne oraz przebieg przez obszar gminy tras kolejowych – Centralnej Magistrali Kolejowej i trasy kolei towarowej wschód – zachód CE 20 (Słubice – Terespol); lokalizację stref aktywności gospodarczej wzdłuż tych ważnych ciągów komunikacyjnych jak również w otoczeniu węzłów komunikacyjnych i samego Mszczonowa (Wschodnia Dzielnica Przemysłowa na terenie miasta oraz powstająca wzdłuż drogi krajowej nr 8 głównie w miejscowości Adamowice (południowa dzielnica przemysłowa), zainwestowanie terenów przyległych do obwodnicy miasta – po jej zachodniej stronie;
- tworzenie warunków do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej i mieszkaniowej; wyeksponowanie wartości obszaru chronionego krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki, wraz ze zlokalizowanymi na jego terenie: Zbierzają – jako miejscowością o potencjale rekreacyjno-turystycznym, Chudolipiem i Osuchowem - jako miejscowościami o potencjale mieszkaniowym, a w przypadku tej ostatniej również turystycznym;
- intensyfikacja rolnictwa w południowej części gminy z ośrodkiem obsługi rolnictwa w Osuchowie i Bobrowcach i Piekarach;
- rozwój Mszczonowa jako ośrodka intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usług, głównie w części centralnej i zachodniej miasta, a we wschodniej jego części i w jego sąsiedztwie - dzielnic przemysłowych: wschodniej przeznaczonej dla firm logistycznych i firm zajmujących się nieuciążliwą produkcją i północnej przeznaczonej dla przedsiębiorstw, których działalność może być uciążliwa dla mieszkańców;
- rozwój zachodniej i północno – zachodniej części gminy podąża w kierunku funkcji usługowych związanych z lokalizacją m.in. terenów rekreacyjno-turystycznych, centrum kongresowo-konferencyjnego wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi m.in. handlem wielkopowierzchniowym oraz szeroko rozumianymi usługami z zakresu rekreacji i turystyki.



## II.2 ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium tworzone jest w celu określenia polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, założenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

### 2.1 Polityka ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

Jednym z celów wyznaczonych do realizacji jest poprawa i ochrona warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego poprzez:

- ustalenie ochrony walorów przyrodniczych, prowadzących do utrzymania i przywracania do stanu właściwego oraz wzbogacenia różnorodności biologicznej terenów,
- poprawę standardów środowiska oraz zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, które mogłyby niekorzystnie wpływać na środowisko przyrodnicze,
- objęcie systemem kanalizacji sanitarnej obszarów zabudowanych (zurbanizowanych) Gminy,
- przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych z eksploatacją dróg i linii kolejowych,
- ochronę obszarów źródłiskowych rzek.

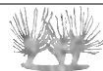
Przy zmianach przeznaczenia terenów zaleca się podejmowanie działań zmierzających do:

- ochrony terenów bagiennych i podmokłych,
- zachowania istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności,
- zachowania w terenach rolniczych zadrzewień wzdłuż dróg, zadrzewień śródpolnych,
- ochrony naturalnych zbiorników wodnych przed ich zniszczeniem oraz budowę zbiorników małej retencji na obszarach wskazanych niniejszym studium pod zabudowę,
- zachowanie w jak najmniej naruszonym stanie korytarzy ekologicznych wzdłuż rzek: Pisi, Okrzeszy, Korabiewki i Jeziorki,
- pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów leśnych.

#### 2.1.1 Obszary chronione

Ustala się zachowanie istniejących obszarów chronionych.

Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu  
Obszar Chronionego Krajobrazu podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zagospodarowanie i użytkowanie w granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu nie może wywoływać negatywnych zjawisk w środowisku przyrodniczym. Zakazuje się tu lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tereny związane z obszarem chronionego krajobrazu należy zagospodarować z dbałością zarówno o sposób kształtowania zabudowy jak i krajobrazu w dostosowaniu do lokalnych warunków fizjograficznych. Należy dążyć do ograniczania rozpraszania zabudowy, w pierwszym rzędzie zagęszczając istniejącą już strukturę osiedleńczą (zabudowę mieszkaniową) oraz niedopuszczania do realizacji obiektów o dużych kubaturach (agresywnych krajobrazowo). Postuluje się tu szczególnie zabudowę nawiązującą w swym układzie, skali i formach do lokalnych tradycji i otaczającego krajobrazu.





Szczególnej staranności wymaga zagospodarowanie strefy, wzdłuż przecinającej obszar, drogi krajowej nr 50.

W granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu na mocy Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 sierpnia 2006r. oraz Rozporządzenia Nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r. wprowadza się ustalenia dotyczące całego obszaru z zakresu:

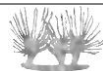
- czynnej ochrony ekosystemów leśnych m.in. poprzez utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, wspieranie procesów sukcesji naturalnej, pozostawienie drzew o charakterze pomnikowym, zwiększanie istniejącego pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych, na obszarze, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe, sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno – leśnej,
- czynnej ochrony ekosystemów lądowych m.in. poprzez przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk, propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, maksymalnego ograniczania zmiany użytków zielonych na grunty orne, ochronę zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych m.in. poprzez zachowanie i ochronę zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi.

W granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;
- likwidowania zbiorowisk wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna i rybacka;
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśnej, rolnej i rybackiej) w pasie 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. Zakaz ten zgodnie z rozporządzeniem nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r, nie dotyczy terenów, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia nr 61 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 października 2008r, posiadały obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz poza pasem szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych w terenach istniejącej przed dniem wejścia w życie rozporządzenia zwartej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej, w przypadku braku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### Rezerwat przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”

Rezerwat podlega ochronie na podstawie Rozporządzenia nr 9 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lutego 2004 roku w sprawie uznania za rezerwat przyrody „Stawy Gnojna im. rodziny Bieleckich” (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004r. Nr 58 poz. 1474) oraz Zarządzenia Nr 16 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2012r. w sprawie rezerwatu przyrody „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”. Na mocy ww. rozporządzeń, w celu zabezpieczenia rezerwatu przed zagrożeniami zewnętrznymi



wynikającymi z działalności człowieka wyznaczono otulinę rezerwatu o łącznej powierzchni 136,53 ha.

### Rezerwat przyrody „Grądy Osuchowskie”

Rezerwat podlega ochronie na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 12 października 1982r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1982r. nr 25 poz. 234).”. Na mocy ww. zarządzenia na obszarze rezerwatu zabrania się m.in.:

- wycinania drzew,
- zmieniania stosunków wodnych naruszających w sposób istotny warunki ekologiczne,
- zanieczyszczania wody i terenu, wzniesienia ognia oraz zakłócania ciszy, niszczenia drzew i innych roślin,
- wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych.

### **2.1.2 Korytarze ekologiczne**

Systemy powiązań przyrodniczych tworzone przez część dolin rzecznych i cieków wodnych wraz z przylegającymi do nich terenami istniejących zadrzewień, zalesień, pastwisk, łąk oraz istniejących śródpolnych siedlisk przyrodniczych tworzą korytarze ekologiczne i podlegają ochronie ze względu na pełnione funkcje: hydrologiczne, klimatyczno-higieniczne, ekologiczne, biologiczne oraz estetyczno-krajobrazowe.

Głównymi korytarzami ekologicznymi są korytarze dolin rzecznych rzek: Jeziorki, Pisi, Korabiewki, Okrzeszy. Ich zasięg obszarowy uwarunkowany jest w szczególności występowaniem terenów zalewowych, które stanowią naturalne rozlewiska rzek oraz ostoje lokalnej fauny. Tereny wokół rzek należy zagospodarować ze szczególną starannością, uwzględniając obudowę biologiczną oraz warunki krajobrazowe.

Na etapie konstruowania planów miejscowych zaleca się ochronę korytarzy ekologicznych z naturalnymi terenami zielonymi poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów dot. m.in. odsunięcia nowej zabudowy oraz ogrodzeń od cieków wodnych, nakazu pozostawienia terenu w dotychczasowym użytkowaniu, ochronę zieleni, pozostawienie terenów otwartych dostępnych dla zwierząt i ludzi itp.

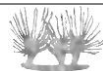
### **2.1.3 Lasy i zadrzewienia**

Gospodarka leśna na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa jak i własność prywatną prowadzona jest według planów urządzenia lasów zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej z jednoczesnym gospodarczym wykorzystaniem lasów .

Postuluje się wprowadzenie zalesień na terenach niezurbanizowanych, na gruntach niskich klas, mniej przydatnych pod względem rolniczym lub w sąsiedztwie istniejących lasów jako uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych.

Wskazane jest zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności. Cenne zbiorowiska lęgowe i grądowe położone w północno - zachodniej części gminy przy zmianie zagospodarowania związanej z wprowadzeniem nowych funkcji powinny zostać w maksymalnie możliwym stopniu zachowane i wkomponowane w nowe przeznaczenie.

Zalecane jest dążenie do ograniczenia ingerencji w strefach ekotonowych na styku lasów – tereny otwarte.



Studium zaleca ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, zadrzewień śródpolnych oraz wzdłuż cieków wodnych i w otoczeniu zbiorników wodnych. Zaleca się ponadto zachowanie, ochronę i bieżącą konserwację zieleni urządzonej w istniejących parkach, zieleńcach i skwerach. Zaleca się także wprowadzanie nowej zieleni izolacyjnej w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy przemysłowo – składowej i usługowej, a także formowanie nowych zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Ponadto, należy dążyć do ochrony zadrzewień znajdujących się na terenach otwartych, które wzbogacają i czynią atrakcyjnym krajobraz wiejski.

#### **2.1.4 Warunki aerasanitarne**

Przewiduje się zapobieganie oraz ograniczanie wprowadzania emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do środowiska, związanych głównie z ogrzewaniem, poprzez wprowadzanie i rozwój odnawialnych źródeł energii (głównie energii geotermalnej, energii z biomasy, energii wiatru, energii słońca) lub ekologicznych czynników grzewczych takich jak gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna. W studium wyznaczone zostały obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

W przypadku emisji zanieczyszczeń powodowanych przez prowadzoną działalność gospodarczą, zakłada się modernizację zakładów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów i norm, a przede wszystkim egzekwowanie i przestrzeganie obowiązującego prawa.

Ponadto, studium postuluje wzmocnienie działań w celu wymiany i modernizacji istniejących instalacji, które wprowadzają lub w przypadku awarii mogą wprowadzić związki niebezpieczne do powietrza.

#### **2.1.5 Gleby**

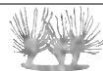
Postuluje się racjonalne gospodarowanie zasobami gleb, zachowanie ich wartości przyrodniczych i zapewnienie możliwości ich produkcyjnego wykorzystania, w tym również zalesianie terenów gruntów rolnych klas V i VI występujących w Gminie Mszczonów.

Zakłada się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenów do czasu zmiany użytkowania terenu. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

Z analizy uwarunkowań wykonanych na potrzeby niniejszego studium oraz na podstawie wyznaczenia w obszarze gminy strefy I ONW ustalono, że przeważająca część Gminy charakteryzuje się niesprzyjającymi warunkami produkcji rolnej, w której może dojść do częściowego zaprzestania rolniczego użytkowania ziemi. W granicach Gminy na terenach o niskich klasach bonitacyjnych gleb (zwłaszcza w części środkowej Gminy) proponuje się wprowadzanie usług, preferuje się usługi o charakterze turystycznym. Zakłada się dla terenów rolnych możliwość wprowadzania w istniejącą zabudowę gospodarstw rolnych, innych pozarolniczych dziedzin gospodarki tj. szeroko rozumianych usług. Pozarolnicza aktywność gospodarcza stanowić może alternatywne źródło utrzymania dla rolników.

#### **2.1.6 Gospodarka wodna**

Zaopatrzenie miasta i gminy Mszczonów w wodę do celów bytowo – gospodarczych opiera się o ujęcia wód wglębnych czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredy, których użytkowe poziomy wodonośne ujmowane są za pomocą studni wierconych.



Większość zurbanizowanych terenów gminy posiada wodociąg. Zakłada się poprawę jakości zasobów wód gruntowych i powierzchniowych w obszarze gminy poprzez:

- modernizację i rozbudowę gminnych oczyszczalni ścieków oraz budowę i rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej obejmującej teren dużej części gminy,
- ochronę istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków wodnych stanowiących naturalne pasy ochronne i oczyszczające wody powierzchniowe,
- wykorzystanie istniejących możliwości maksymalnego zwiększenia naturalnej retencji w zależności od potrzeb i uwarunkowań lokalnych.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi należy pozostawić jako tereny bez prawa zabudowy. Wszelkie działania w obszarze terenów zalewowych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi powinny być prowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy Prawa Wodnego.

Przy projektowaniu i realizacji nowych sposobów zagospodarowania związanych z planowanymi kierunkami rozwoju powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę zagospodarowania terenu uwzględniając obecny system prawa. W przypadku lokalizacji obiektów o dużych powierzchniach szczelnych należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie właściwych stosunków gruntowo – wodnych na terenach sąsiednich i odprowadzenia wód opadowych z zachowaniem lokalnej retencji w obrębie własności terenu. W przypadku dopuszczenia lokalizowania dużych powierzchni szczelnych, które mogą być zanieczyszczone, jak również lokalizowania innych inwestycji na terenach wysokiego zagrożenia wód podziemnych należy stosować urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych.

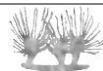
Zabudowania powinny być lokalizowane w odpowiedniej odległości od rowów i rzek określonych we właściwych wytycznych i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Naturalne cieki wodne tj. istniejące rzeki: Pisia, Jeziorka, Okrzesza i Korabiewka powinny być chronione przed przebudową i regulacją, a także powinna być zachowana ich obudowa biologiczna. Wzdłuż dolin cieków należy ustalić strefę buforową o szerokości min. 10 m. W przypadku rowów melioracyjnych uzasadnionym wydaje się dopuszczenie możliwości ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego.

Na etapie opracowywania planów miejscowych powinno się uwzględnić zapewnienie możliwie dużej powierzchni infiltracyjnej dla wód opadowych i roztopowych. Istotne jest zachowanie jak największej retencji powierzchniowej. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wody te, po oczyszczeniu powinny być odprowadzone do tej samej zlewni z zapewnieniem odpowiedniej retencji, w celu zachowania właściwych stosunków gruntowo - wodnych. Dotyczy to terenów, gdzie może być dopuszczona lokalizacja obiektów o dużych powierzchniach szczelnych.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodną pozwalającą na ograniczenie zużycia wody. Zakłada się działania zapobiegające ponadnormatywnym poborom wód.

Zakazuje się wprowadzania ścieków do wód, które mogłyby wywołać w wodach zmiany fizyczne, chemiczne i biologiczne, które uniemożliwiłyby prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów wodnych.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do gminnej oczyszczalni ścieków, za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej na terenie gminy. W rejonach, które nie są wyposażone w sieć kanalizacyjną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do



szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni.

Dla terenów rozproszonej zabudowy rozwiązaniem będzie zastosowanie przydomowych, lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Jako zasadę dla dużych terenów inwestycyjnych oddalonych od istniejącej oczyszczalni gminnej przyjmuje się możliwość budowy lokalnych systemów oczyszczania ścieków lub możliwość odprowadzania i oczyszczania przez oczyszczalnię.

### **2.1.7 Gospodarka odpadami**

Nadrzędnym celem polityki w zakresie gospodarki odpadami jest zapobieganie powstaniu odpadów poprzez rozwiązywanie problemu odpadów „u źródła” odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów nie wykorzystanych.

W gminie Mszczonów projektuje się stworzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami polegającego na odbieraniu i właściwym zagospodarowaniu odpadów przez przedsiębiorców, którzy uzyskali wpis do rejestru działalności regulowanej a wybór ich nastąpił w przeprowadzonym przetargu zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych. System gospodarki odpadami oparty będzie o Regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych.

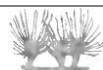
Gmina Mszczonów znajduje się w regionie Warszawskim. W którym zostały wskazane regionalne instalacje. W ramach zakładów zagospodarowania odpadów w regionie warszawskim zostały wskazane instalacje:

- do mechaniczno-biologicznego i termicznego przekształcania zmieszanych odpadów komunalnych i pozostałości z sortowni,
- składowania przetworzonych zmieszanych odpadów komunalnych,
- kompostowania odpadów zielonych (wskazano instalacje zastępcze),
- sortowania zmieszanych odpadów komunalnych poszczególnych frakcji zbieranych selektywnie (wskazano instalacje zastępcze)
- Instalacje do zastępczej obsługi regionu Warszawskiego składowanie i mechaniczno-biologiczne przetwarzanie.

Zakłada się, że w przypadku braku instalacji regionalnej, lub jej awarii, odpady zbierane z terenu gminy wchodzących w skład regionu warszawskiego, powinny być przekazywane do instalacji przewidzianej do zastępczej obsługi tego regionu.

Prowadzenie w odpowiedni sposób zbiórki i transportu odpadów komunalnych stanowić będzie realizację postawionych celów w zakresie odzysku i recyklingu. Osiągnięcie zakładanych efektów zależeć będzie od funkcjonowania systemu selektywnego gromadzenia odpadów o określonych frakcjach, przede wszystkim odpadów zielonych z ogródków i parków, papieru i tektury (w tym opakowań, gazet, czasopism itd.), odpadów opakowaniowych ze szkła (w podziale na szkło bezbarwne i kolorowe), tworzyw sztucznych i metali, zużytych baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, przeterminowanych leków, chemikaliów (farb, rozpuszczalników, olejów odpadowych itd.), mebli i innych odpadów wielkogabarytowych, odpadów budowlano-remontowych.

Ponadto, zakłada się, że gmina zapewni wszystkim mieszkańcom dostęp do odpowiednio oznakowanych kontenerów, pojemników i worków zarówno w przypadku



zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i terenów wiejskich w ramach objęcia terenu całego województwa systemem selektywnej zbiórki odpadów.

Oczekiwane efekty z zakresu gospodarki odpadami zostaną osiągnięte dzięki podnoszeniu świadomości ekologicznej oraz informacji o prawidłowych sposobach selektywnego zbierania odpadów, poprzez organizowanie akcji i kampanii ekologicznych.

Zapewnienie warunków funkcjonowania systemu selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych jest podstawowym obowiązkiem gminy po uprzednim zdeklarowaniu się mieszkańców co do sposobu zbierania odpadów.

W obrębie wyznaczonych stref aktywności gospodarczej należy wyznaczyć miejsca, gdzie będzie odbywać się segregacja i magazynowanie odpadów przed wywozem, w celu ich przetworzenia i utylizacji. Wyznaczone miejsca winny być lokalizowane w obrębie poszczególnych działek lub zbiorcze w obszarze całego terenu.

### **2.1.8 Surowce naturalne**

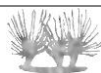
Gmina Mszczonów posiada udokumentowane złoża surowców naturalnych, które obejmują głównie kopaliny, kruszywa naturalne i surowce ilaste. Poszukiwanie i pozyskiwanie nowych złóż kopalin jest możliwe wyłącznie na podstawie ważnej koncesji wydanej przez upoważniony organ, która powinna zawierać w szczególności dopuszczalną wielkość eksploatacji złoża oraz warunki rekultywacji terenu poeksploatacyjnego.

W rejonach wyznaczonych w studium w strefie PE, występują tereny górnicze: Wręcza – Olszówka – Pole Wręcza, Wręcza – Olszówka – Pole Olszówka, Wręcza – Olszówka IIB – Pole 1-4, Wręcza – Olszówka IIB – Pole 5, Wręcza – Olszówka IIB – Pole 6, Wręcza – Olszówka IIB – Pole 7, Wręcza – Olszówka IIB – Pole 8, Mszczonów, Budy Mszczonowskie I/1, Zbiroża IIA, Zbiroża III, Zbiroża VI, Zbiroża VIII, Zbiroża IX, Pieńki, Pieńki Strzyże IIIc, Dębiny Osuchowskie 1, Dębiny Osuchowskie 2, Dębiny Osuchowskie 3, Dębiny Osuchowskie 4, Adamowice A, Zimna Woda, Zimna Woda II, Zimna Woda III, Zimna Woda I/A, Zimna Woda I/B.

Na terenach górniczych zlokalizowanych w strefach PE zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopaliny.

Głównymi kierunkami zagospodarowania terenów, w których jest bądź będzie prowadzona eksploatacja złoża po zakończeniu wydobywania jest rekultywacja terenów górniczych w kierunku leśnym lub rolnym, często ze zbiornikami wodnymi.

Na terenie górniczym zlokalizowanym w granicach własności zakładu wyrobów kruszyw lekkich i materiałów budowlanych „KERAMZYT” dopuszcza się również lokalizację OZE m/dy innymi instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe.



## 2.2 Zasady ochrony wartości kulturowych

Studium zakłada kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań i tradycji historycznych oraz regionalnych, a na obszarach krajobrazu zdegradowanego rewaloryzację tych terenów.

Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie gminy Mszczonów. Ochroną objęte są:

- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki będące w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny o wysokich walorach kulturowo – krajobrazowych.

Dla zabytków archeologicznych w planach miejscowych należy ustanowić szczegółowe wytyczne konserwatorskie oraz przewidzieć strefy ochrony konserwatorskiej, w których obszarach należy ustalać działania zapobiegające zniszczeniu (m.in. kopanie dołów i rowów, eksploatacja złóż mineralnych, zalesienia) bądź uniemożliwieniu zbadania zabytku archeologicznego.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy zadbać o użytkowanie ich wyłącznie w sposób odpowiadający ich wartości zabytkowej i zgodnie z zasadami opieki nad zabytkami, dlatego obowiązuje dla nich priorytet wymagań konserwatorskich:

- uzgadnianie zamierzeń i działań inwestycyjnych, w trybie przepisów odrębnych, z organem ds. ochrony zabytków, który na wystąpienie właściciela lub posiadacza zabytku przedstawia zalecenia konserwatorskie;
- uzyskanie pozwolenia organu ds. ochrony zabytków dla wszelkich działań inwestorskich realizowanych w obiektach i na nieruchomościach wpisanych do Rejestru Zabytków.

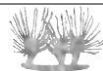
Zabytki powinny być wyeksponowane poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej i ustalenie w niej zasad ochrony ekspozycji zabytków, tj. przy lokalizacji nowych budynków, należy ustalić ich wysokość i kolorystykę elewacji oraz dachów, a także postuluje się ustalenie nieprzekraczalnej linii nowej zabudowy od granic parków zabytkowych, z pozostawieniem co najmniej jednej ze stron parku nieobudowanej, a określenie tej odległości w każdym przypadku powinno być przedmiotem szczegółowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i funkcjonalne. Należy ustalić lokalizację możliwych nasadzeń roślinności oraz ich rodzaj. W obiektach zabytkowych dopuszcza się prowadzenie prac rekonstrukcyjnych, konserwatorskich oraz ich rozbudowę na podstawie ustaleń m.p.z.p.

Postuluje się wprowadzenie zasady, że dokonywanie zmian zagospodarowania przestrzennego w strefach ochrony krajobrazowej parków było możliwe jedynie na podstawie planów miejscowych.

Dla obiektów będących w ewidencji konserwatorskiej będących w dobrym stanie technicznym należy w planach ustalić zasady ewentualnych remontów zastosowaniem tego samego rodzaju materiałów, a także lokalizowania nowych obiektów w sąsiedztwie zabytków i formę architektoniczną nowych budynków (kolorystyka, gabaryty, w tym wysokość, poziom parteru) oraz określić zasady modernizacji, remontów.

Istnieje również potrzeba ustalenia ochrony historycznego układu urbanistycznego centrum miasta w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto należy chronić wartości kulturowe obszarów cmentarzy, uwzględniając w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu m.p.z.p. następujących zasad:



- zachowanie i konserwacja zabytków architektury oraz sztuki sakralnej i nagrobnej,
- zachowanie i rewaloryzacja historycznej kompozycji założeń i układów zieleni.

Dla terenów o cennych wartościach kulturowych poza ochroną obiektów zabytkowych należy również chronić krajobraz, głównie tereny upraw zwane rozłogiem (obejmujące użytki rolne, do których zalicza się obszary pól, łąk, pastwisk i lasów wraz z siecią wód powierzchniowych oraz układem dróg polnych) w celu ekspozycji zabytkowych oraz szczególnie wartościowych niezabudowanych układów przestrzennych.

Ponadto, należy zachować ciągłość oraz naturalny charakter korytarzy ekologicznych wzdłuż rzek. W sąsiedztwie korytarza ekologicznego wzdłuż rzek należy zachować ekstensywne użytkowanie terenów sąsiednich.

## 2.3 Polityka społeczna gminy

### 2.3.1 Osadnictwo

Na terenie gminy głównym ośrodkiem osadniczym jest miasto Mszczonów, w którym zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej, jak również na terenach sąsiednich otaczających miasto.

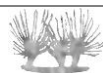
Miasto Mszczonów jest lokalnym ośrodkiem rozwoju i pełni funkcje obsługi mieszkańców w zakresie usług publicznych.

W studium zakłada się:

- W ścisłym centrum Mszczonowa utrzymanie i porządkowanie istniejącego układu urbanistycznego ze szczególną dbałością o formę architektoniczną układu rynku.
- Zachowanie i modernizacja oraz zagospodarowanie parku i terenów zielonych wzdłuż rzeki Okrzeszy.
- Utrzymanie i wprowadzanie nowych terenów zieleni miejskiej.
- Utrzymanie istniejących stref oraz zachowanie podziału w lokalizacji zabudowy produkcyjno- magazynowej i zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem ich wzajemnego oddzielenia.
- Forma architektoniczna obiektów użyteczności publicznej i obiektów sakralnych powinna pozwalać na ich łatwą identyfikację.
- Dominację zabudowy mieszkaniowej zarówno w formie zabudowy wolnostojącej jak i szeregowej. W ścisłym centrum miasta zabudowa w ukształtowanych pierzejach ulic.
- Egzekwowanie estetycznych form zabudowy.

Rozwój zabudowy mieszkaniowej obejmować będzie głównie tereny położone po zachodniej i południowej stronie miasta z uwagi na istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną oraz dogodne pod względem środowiskowym warunki dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Ważnym elementem struktury przestrzenno-osadniczej gminy są istniejące i kształtujące się ośrodki subgminne w Osuchowie, Bobrowcach, Piekarach, Lutkówce, Badowo- Dańkach i Wręczy. W w/w wsiach planuje się wydzielenie obszarów centrów wsi o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i pełniących funkcje społeczne, usługowe, gospodarcze i kulturowe ze względu na swe położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne. Funkcje i granice centrum miejscowości uszczegółowione powinny zostać na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kształtowanie centrów wsi powinno odbywać się między innymi poprzez odnawianie lub budowę placów, parkingów, chodników, oświetlenia





ulicznego. Szybszy rozwój tych obszarów wiejskich będzie możliwy przy udziale środków unijnych.

Zabudowa pozostałych obszarów oprócz ośrodków centrotwórczych (subgminnych) powinna lokalizowana być głównie wzdłuż dróg, tak aby utrzymać ład przestrzenny i nie powodować nadmiernego rozproszenia zabudowy.

Nowo wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane poza miastem Mszczonów, w terenach wiejskich będą obszarami zabudowy o dużym komforcie przestrzennym. Zakłada się porządkowanie i sanację istniejącej zabudowy dążąc jednocześnie do ograniczenia rozpraszania zabudowy poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych. Na terenach wiejskich i obszarach o znaczeniu kulturowym preferuje się zabudowę nawiązującą do lokalnych tradycji i otaczającego krajobrazu. Nowo wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej obejmują obszary wyposażone w infrastrukturę techniczną lub obszary, na których planowana jest budowa infrastruktury technicznej.

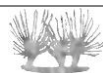
W zachodniej części gminy Mszczonów, na zachód od Centralnej Magistrali Kolejowej zostały wyznaczone duże obszarowo tereny rozwoju gospodarczego UT i G4. W obszarze tym planowana jest lokalizacja inwestycji z zakresu usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, działalności konferencyjno – szkoleniowej, biznesowej, edukacyjnej i naukowej i handlowej.

Wyznaczenie strefy obszarów rozwoju gospodarczego (UT) spowoduje wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe zarówno zabudowy jedno- jak i wielorodzinnej, a także rozwój drobnych usług, hoteli, moteli, handlu, gastronomii i innych usług związanych zarówno z obsługą sąsiednich terenów jak i obsługą zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w północno - zachodniej części gminy wyznacza się obszary intensywnej oraz mniej intensywnej zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej tj. strefy UM i MU3.

Zakłada się, że wyznaczenie nowych obszarów rozwoju gospodarczego, oraz wprowadzenie planowanego przystanku kolejowego we wsi Szeligi spowoduje rozwój terenów usługowo- mieszkaniowych we wsi Węcza, Węcza A, Świnice, Marków Świnice, Grabce Towarzystwo, Powązki i Szeligi, Długowizna, Grabce Węckie i Marków Towarzystwo, Lublinów, Czekaj.

Tereny wrażliwe na hałas należy lokalizować możliwie daleko od ruchliwych linii komunikacyjnych lub w miarę możliwości oddzielone od nich pasem terenów usługowych lub szerokim pasem zieleni.

Zakłada się integrację terenów strefy UT z sąsiednimi miejscowościami. Dotyczy to integracji sieci komunikacyjnej, zapewnienia swobodnego ruchu (przejść i przejazdów) między poszczególnymi strefami zamieszkania, a także możliwości wykorzystania nowej infrastruktury przez mieszkańców terenów przyległych.



### 2.3.2 Infrastruktura społeczna

Przewiduje się adaptacje i utrzymanie obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, dom kultury, przychodnia zdrowia, tereny sportu i rekreacji) oraz możliwość ich rozbudowy.

Zakłada się, w miarę potrzeb, możliwość lokalizowania obiektów infrastruktury społecznej w subgminnych ośrodkach osadniczych, a zwłaszcza w centrach wsi.

### 2.3.3 Rewitalizacja obszarów zdegradowanych

Rewitalizacja obszarów zdegradowanych obejmuje obszary na terenie miasta i stanowi jedno z kluczowych zadań dla władzy samorządowej.

Obszary zdegradowane, które wskazane zostały do rewitalizacji wymagające przekształceń i rehabilitacji obejmują tereny położone w centralnej części miasta Mszczonowa. W ramach programowych działań zakłada się odnowę infrastruktury technicznej, poprawę estetyki zabudowy oraz zagospodarowania, a także poprawę jakości przestrzeni publicznej służącej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców.

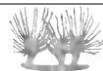
Ważnym elementem rewitalizacji jest naprawa stanu technicznego, efektywność energetyczna obiektów użyteczności publicznej oraz budynków mieszkalnych. Kluczowym zadaniem poprawy życia mieszkańców w obszarach wskazanych do rewitalizacji jest poprawa środowiska naturalnego. W ramach działań naprawczych należy dążyć do poprawy warunków aerosanitarnych, naturalnego przewietrzania miasta, należytego stanu zieleńców i parków miejskich.

## 2.4 Polityka gospodarcza gminy

W Gminie zostały wyznaczone obszary położone w sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 i 50, jako obszary wzmożonej działalności gospodarczej z możliwością lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów, obiektów przemysłowych, gastronomii, handlu i zamieszkania zbiorowego. Należą do nich również tereny przyległe do obwodnicy Mszczonowa.

W obrębie miasta Mszczonów, na terenach z dobrym dostępem do korytarzy transportowych (kolejowych i kołowych) planuje się utrzymanie i rozbudowę istniejącego centrum logistycznego o znaczeniu krajowym w obszarze już istniejących baz magazynowych. Strefy aktywności gospodarczej zlokalizowane są przede wszystkim we wschodniej części miasta tzw. Wschodnia Dzielnica Przemysłowa (przeznaczona dla firm logistycznych i firm zajmujących się nieuciążliwą produkcją).

W studium wyznaczone zostały w zachodniej części gminy Mszczonów strefy rozwoju gospodarczego UT i G4, a także intensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej UM. Wyznaczone strefy wskazane zostały na zachód od CMK i rozciągają się od granicy z gminą Kowiesy (G4) do granicy z gminą Radziejowice (UT), w której terenach przyległych do gminy Mszczonów znajduje ona kontynuację aż do węzła komunikacyjnego "Słabomierz" na obwodnicy Żyrardowa. W strefie UT zakłada się rozwój działalności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, działalności biznesowej, konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej, kulturowej oraz handlu. Zakłada się że realizacja w/w usług zaktywizuje rozwój aktywności w miejscowościach Wręcza, Wręcza A, Olszówka, Świnice, Marków Świnice, Czekaj, Lublinów, Grabce Towarzystwo oraz Długowizna, Szeliği, Gurba i Powązki. Realizacja usług jest szansą na rozwój ekonomiczny gminy Mszczonów i gmin położonych w sąsiedztwie. W przyszłości nowe wielofunkcyjne centrum usługowo – rekreacyjne, aktywizujące zachodnią część Gminy oraz okolice, stanowić będzie w tym rejonie



koncentrację działalności gospodarczej, związanej ze specyfiką wyznaczonego kierunku rozwoju.

Teren gminy Mszczonów obejmuje grunty o średnich klasach bonitacyjnych. W południowej części gminy planuje się rozwój i specjalizację produkcji rolnej. W studium wyznacza się obszary produkcji rolnej obejmujące kompleksy gleb III i IV klasy bonitacyjnej, jako obszary służące produkcji rolnej.

Ponadto, zakłada się rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej. W znacznej części Gminy wyznacza się w poszczególnych strefach poza terenami zabudowy mieszkaniowej wielofunkcyjny rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej o bardzo szerokim wachlarzu usług, do określenia na etapie sporządzania m.p.z.p. W obszarach tych przewiduje się możliwość lokalizowania małych przedsiębiorstw oraz zakładów usługowych różnych branż.

## 2.5 Polityka rozwoju turystyki

Zakłada się rozwój turystyki i rekreacji związanej z walorami krajobrazowymi i kulturowymi gminy w oparciu o znaczne tereny leśne oraz istniejące zbiorniki wodne, interesujące zbiorowiska roślinne, interesujące widokowo obszary rolno – leśne oraz tradycyjne formy zabudowy wiejskiej i liczne zabytki znajdujące się na obszarze gminy.

Dotyczy to głównie wschodniej i południowo-wschodniej części gminy, w obszarze chronionego krajobrazu, a zwłaszcza w miejscowości Osuchów, Wygnanka, Zbiroża – w sąsiedztwie zbiornika Św. Anna. Rozwój turystyki uwzględnia przebieg planowanych szlaków rowerowych, a także istniejące obszary eksploatacji kruszyw, których przyszła rekultywacja w kierunku wodno-leśnym może stworzyć nowe atrakcyjne miejsca rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców Mszczonowa oraz bliższych i dalszych okolic.

Tereny o funkcjach usługowych, handlowych, gastronomicznych oraz hoteli, które mogą generować znaczny ruch turystyczny należy lokalizować w miejscach o dobrych warunkach komunikacyjnych, tak aby zapewniona była możliwość korzystania z transportu indywidualnego i zbiorowego.

## 2.6 Polityka rozwoju komunikacji

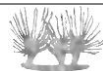
### 2.6.1 Transport drogowy

#### *Drogi krajowe*

Przez Gminę Mszczonów przebiega europejski korytarz transportowy KVI-Gdynia/Gdańsk- Warszawa- Katowice- Ostrava- Breclav, którego wypełnienie stanowi między innymi droga nr 8 na odcinku południowo – zachodnim od Warszawy.

Dla drogi krajowej nr 8 zgodnie z Koncepcją ustala się przebudowę istniejącej drogi w celu przystosowania jej do parametrów drogi ekspresowej, poprzez przebudowę nawierzchni oraz zmniejszenie ilości skrzyżowań i wyznaczenie dróg serwisowych, odciażających tę drogę od ruchu lokalnego, w układzie równoległym do drogi, po obu jej stronach na terenach położonych na granicy strefy przemysłowo – usługowej oraz wzmożonej działalności gospodarczej (G1 i G2).

Droga krajowa nr 50 w ostatnich latach została zmodernizowana, w tym nawierzchnia dostosowana 115 kg/oś. Droga stanowi obejście Warszawy dla ruchu tranzytowego - ciężkich samochodów ciężarowych. **Została zrealizowana obwodnica Mszczonowa.** Obwodnica pozwala na przeniesienie całego ruchu tranzytowego poza teren



miasta oraz na wygospodarowanie na obrzeżach Mszczonowa nowych terenów inwestycyjnych.

Konieczne jest podjęcie działań na rzecz ograniczenia hałasu poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej, a tam gdzie to konieczne, ekranów akustycznych, a także odsunięcie nowej zabudowy głównie mieszkaniowej od dróg o dużym natężeniu ruchu oraz linii kolejowej.

#### *Drogi powiatowe*

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących dróg powiatowych z dostosowaniem ich do parametrów dróg w poszczególnych klasach. Zakłada się modernizację dróg powiatowych polegającą na budowie nawierzchni, chodników i ścieżek rowerowych oraz dostosowanie dróg powiatowych do szerokości w liniach rozgraniczających przewidzianych przepisami odrębnymi.

#### *Drogi gminne*

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego gminy, ustala się konieczność wzmocnienia istniejącego układu dróg gminnych. W studium sieć dróg układu komunikacyjnego została przedstawiona na załączniku graficznym do Studium pt. *Kierunki rozwoju komunikacji*.

Wyznaczenie dróg powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zakłada się modernizację dróg gminnych polegającą na budowie nawierzchni, chodników i ścieżek rowerowych oraz dostosowanie dróg gminnych do szerokości w liniach rozgraniczających przewidzianych przepisami odrębnymi.

W opracowywanych planach miejscowych należy wyznaczyć wewnętrzne systemy komunikacji oraz tereny parkingów. Zaleca się parkingi wielopoziomowe co pozwoli to na ograniczenie wielkości terenu.

Planowane jest utwardzenie nawierzchni kilku ulic we Mszczonowie oraz budowa bądź przebudowa chodników (miasto Mszczonów). Planowane jest również wielopoziomowe skrzyżowanie w Mszczonowie z drogą w kierunku Puszczy Mariańskiej.

#### *- komunikacja zbiorowa*

Zakłada się utrzymanie i realizację nowych połączeń w zakresie komunikacji zbiorowej, w szczególności w zakresie dojazdów do szkół i dynamicznie rozwijających się zakładów pracy.

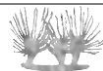
### 2.6.2 Transport kolejowy

Przez Gminę Mszczonów przebiega istniejąca linia kolejowa CE 20 Łowicz –Łuków, która stanowić ma oś stolicy w ruchu towarowym. Linia ta jest modernizowana

Ponadto przez teren gminy przebiega Centralna Magistrala Kolejowa. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazano, że prowadzone są prace studialne w zakresie celowości i możliwości realizacji linii kolejowych dużych prędkości, dotyczących przedłużenia CMK od Korytowa w kierunku Gdyni / Gdańsk.

Studium zakłada utrzymanie i modernizację istniejących urządzeń, szlaków i obiektów kolejowych. Ponadto studium zakłada budowę stacji kolejowych miejscowości Szeligi na Centralnej Magistrali Kolejowej.

Należałoby wzmocnić działania mające na celu ograniczenie uciążliwości kolei w terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej (wykonanie ekranowania). Dla wszystkich linii



należy zachować odległości planowanych inwestycji, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Ze względu na małą ilość przejazdów nad trasą kolejową, co utrudnia prawidłowe i racjonalne funkcjonowanie miasta, należy rozważyć możliwość zlokalizowania i budowy nowego przejazdu, który pozwalałby lepiej skomunikować tereny nowourbanizowane, przewidziane do rozwoju w kierunku mieszkaniowo-usługowym. Proponuje się wprowadzenie bezkolizyjnych skrzyżowań układu drogowego (ulice, ciągi piesze) z układami kolejowymi jako wielopoziomowe, co ma służyć przede wszystkim dobremu skomunikowaniu miasta Mszczonowa z Sosnowicą, tzn. części północnej gminy z południową.

Projektuje się linię kolejową – tramwajową wzdłuż Trasy Katowickiej relacji Warszawa – Mszczonów. Realizacja linii powinna być prowadzona równoległe z przystosowaniem drogi krajowej do pełnienia funkcji drogi ekspresowej.

Zakłada się, że rola kolejki – tramwaju w dojazdach do Warszawy i sąsiadujących gmin będzie wzrastać oraz będzie realizacją nowego, sprawnego środka komunikacji publicznej, ociążającego drogę ekspresową S8.

### 2.6.3 Ścieżki rowerowe

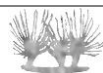
W gminie Mszczonów trasy rowerowe powinny zostać wytyczone głównie w obszarach aktywności rekreacyjno-turystycznej – walory krajobrazowe zwłaszcza obszaru chronionego krajobrazu we wschodniej części gminy zachęcają do uprawiania tej formy wypoczynku.

W gminie Mszczonów zostały wytyczone 4 trasy rowerowe o zróżnicowanych długościach - od 15 do 46 km:

- Szlakiem "Pisi Gagoliny" - Mszczonów - Radziejowice - Żyrardów - Mszczonów - 46 km
- Trasa "Traktem Tarczyńskim" - Mszczonów - Grzegorzewice - Mszczonów - 15 km
- Trasa "W stronę Rezerwatu Grądy Osuchowskie" - Mszczonów - Lutkówka - Osuchów - Mszczonów - 38 km
- Trasa "Śladem rzeki Korabiewki" - Mszczonów - Korabiewice - Olszanka - Puszcza Mariańska - Mszczonów - 40 km

Rower na obszarach wiejskich jest również tanim i wygodnym środkiem transportu. W ciągach komunikacyjnych powinny zostać uwzględnione ścieżki rowerowe, umożliwiające dojazd do szkół, ośrodków zdrowia, sklepów i innych usług. Takie połączenie powinno być stworzone zwłaszcza pomiędzy powstającymi nowymi skupiskami zabudowy – osiedlami na południe od Mszczonowa a miastem.

Rozwój funkcji turystyczno – rekreacyjnych sprzyja wyznaczeniu nowych ścieżek rowerowych, które należy przewidzieć jako uzupełnienie przy budowie nowych układów komunikacyjnych lub jako niezależne szlaki rowerowe.



## 2.7 Polityka rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Przedstawione na załączniku graficznym studium propozycje przebiegu infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjny przebieg infrastruktury, który może ulegać zmianie, a jego uszczegółowienie powinno nastąpić na etapie sporządzania planów miejscowych.

### 2.7.1 Systemy energetyczne

#### *Energetyka*

Gmina Mszczonów zasilana jest w energię elektryczną z sieci 110 kV za pośrednictwem dwutransformatorowej stacji 110/15 kV „Mszczonów”, która zasilana jest systemem energetycznym Mszczonów- Huta Zawadzka- Tarczyn, oraz Mszczonów – Żyrardów.

Istniejący system zasilania Mszczonowa zaspokaja obecne potrzeby rozwoju gminy. W związku z planowanymi inwestycjami związanymi ze strefą UT, G4 i UM planuje się rozbudowę istniejących linii 110kV oraz budowę Głównego Punktu Zasilającego (GPZ) w południowo – zachodniej części gminy, których lokalizacja zostanie uszczegółowiona na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto zakłada się rozbudowę istniejących oraz budowę nowych linii średniego napięcia 15kV. Przy planowaniu nowych linii energetycznych średniego napięcia postuluje się preferowanie linii kablowych.

Dopuszcza się inne działania dotyczące systemu elektroenergetycznego.

Przewiduje się modernizację istniejących linii energetycznych z zachowaniem istniejących tras lub zbliżonych. Modernizacja obejmie wymianę słupów i przewodów ze zwiększeniem ilości przewodów napowietrznych linie dwutorowe. Zakłada się uruchomienie działań mających na celu wyznaczenie obszarów ograniczonego użytkowania od linii 110 kV.

Zakłada się adaptację istniejących sieci elektroenergetycznych 15 kV i stacji transformatorowych- rozdzielczych 15/04kV.

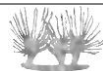
W planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego należy ustalić zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, bilans potrzeb energetycznych dla poszczególnych obszarów oraz wskazać lokalizację nowych stacji transformatorowych.

Dla terenów nowej zabudowy, usług, przemysłu lub zwiększenia intensywności istniejącego zagospodarowania należy przewidzieć budowę nowej lub rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

Przy sporządzaniu zapotrzebowania na moc poszczególnych obiektów należy przyjmować jako wytyczne następujące wskaźniki:

- dla zabudowy siedliskowej rolniczej 15-20 kW,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10- 12 kW,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7-10 kW na mieszkanie,
- dla zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej - wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od technologii i funkcji.

Ustalenia studium określają jedynie funkcje terenów przemysłu, usług i handlu oraz ogólne zasady ich zagospodarowania. Na etapie studium zagospodarowania przestrzennego nie jest możliwe ustalenie konkretnych rodzajów inwestycji i co za tym idzie określonego zapotrzebowania na energię elektryczną oraz dokładnej lokalizacji przyszłych stacji transformatorowych.



Dopuszcza się w obszarze gminy w miejscach wskazanych na rysunku studium budowę urządzeń wytwarzających energię w oparciu o źródła odnawialne w szczególności o istniejące zasoby wód geotermalnych, siłę wiatru i słońca.

### *Gazownictwo*

Miasto Mszczonów jest w 90 % zgazyfikowany (zasilanie z gazociągu średniego ciśnienia). W związku z planowanym rozwojem gminy należy przewidzieć budowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia na pozostałych terenach, zwłaszcza w sąsiedztwie miasta. Zakłada się w I etapie gazyfikację terenów urbanizujących się. W późniejszych etapach zakłada się budowę gazociągu dla całego obszaru gminy.

### 2.7.2 Systemy wodociągowo - kanalizacyjne

#### *Wodociągi*

Miasto Mszczonów jest w całości zwodociągowane, a na terenie gminy istnieje główna sieć wodociągowa, która pozwala na rozwój sieci na nowe urbanizujące się tereny.

Zakłada się rozbudowę istniejących wodociągów komunalnych przy uwzględnieniu potrzeb zaopatrzenia p. poż oraz zwiększenie zwodociągowania gminy.

Zakładając zwiększenie obszarów zurbanizowanych na terenie gminy należy przewidzieć rozwój infrastruktury wodociągowej, przyjmując następujące wskaźnikowe wielkości:

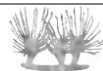
- w przeliczeniu dla mieszkańców – 200dm<sup>3</sup>/1Mk/db
- w przeliczeniu na inwentarz żywy: 80 -30 dm<sup>3</sup>/1 sztukę inwentarza/db,
- w przeliczeniu dla obszarów aktywizacji gospodarczej (tereny stref G i Mu) – 30 m<sup>3</sup>/ha/db dla działalności gospodarczej nie wodochłonnej.

Projektowane inwestycje zlokalizowane na terenie strefy UT i UM, a także strefa wielofunkcyjnego rozwoju w miejscowości Powązki i Szeli (G4) mogą być zaopatrywane w wodę z własnych ujęć wód podziemnych lub z wodociągów gminnych. Natomiast zaopatrzenie pozostałych obszarów w wodę następować będzie w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć wodociągową, a do czasu jej realizacji z własnych ujęć.

#### *Kanalizacja sanitarna*

Studium przewiduje budowę, rozbudowę i modernizację istniejącej sieci kanalizacyjnej oraz rozbudowę i modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków w Grabcach Józefpolskich. Zakłada się sukcesywną realizację kanalizacji sanitarnej we wszystkich wsiach zwodociągowanych. Wprowadzenie kanalizacji sanitarnej zakłada się w pierwszej kolejności we wsiach w sąsiedztwie Mszczonowa, w których istnieją i planowane jest dalsze zwiększenie terenów zurbanizowanych, zwłaszcza przez zwiększenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej czy stworzenie osiedli mieszkaniowych, (są to miejscowości Badowo-Dańki, Adamówek, Sosnowica, Wymysłów, Władysławów, Badów Górny, Kamionka oraz Grabce Józefpolskie). Ze względu na wyznaczenie strefy G wzdłuż drogi nr 8 i nr 50, a w związku z tym urbanizację terenów przyległych i w bliskim sąsiedztwie o predyspozycjach do powstania osiedli mieszkaniowych, rozwój infrastruktury kanalizacyjnej powinien również objąć wsie: Adamowice, Powązki, Gąba, Wymysłów, Lublinów, Czekaj, Grabce Towarzystwo, Zbiroza, Dwórzno, Chudolipie, Nosy Poniatki.

W dłuższej perspektywie czasu, przewidywany rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej w Piekarach oraz Osuchowie i Lutkówce wymagał będzie również uzbrojenia tych terenów w sieć kanalizacyjną. Celowym będzie zatem rozbudowa i modernizacja



oczyszczalni ścieków w Osuchowie, która mogłaby tworzyć punkt zbiorczy dla kanalizacji sanitarnej planowanej w Piekarach, Strzyżach, Lutkówce, Chudolipiu oraz w samym Osuchowie. Ponadto planowany rozwój zabudowy mieszkaniowo - usługowej w miejscowości: Marków Świnice, Świnice, Długowizna, Węcza, Węcza A, Grabce Tow., Grabce Wrećkie, Czekaj i Lublinów, Marków Towarzystwo, będzie również wymagać uzbrojenia terenów w kanalizację sanitarną.

Sukcesywna realizacja sieci kanalizacyjnej sanitarnej powinna następować we wszystkich wsiach objętych wodociągiem. Realizacja kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej rekreacyjnej i usługowej powinna następować w miarę możliwości równolegle do wprowadzanej zabudowy.

W obszarach zabudowy zagrodowej i zabudowy położonej w dużej odległości od oczyszczalni ścieków, po dokonaniu analizy techniczno - ekonomicznej, dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

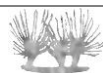
Na terenach planowanych inwestycji związanych ze strefą UT, w strefie wielofunkcyjnego rozwoju G4 w miejscowości Powązki i Szeligi, a także częściowo w strefie UM odprowadzenie i oczyszczanie ścieków bytowych następować będzie w lokalnych systemach oczyszczania ścieków. Oczyszczone ścieki zostaną odprowadzone do odbiorników powierzchniowych lub istniejących cieków wodnych, w uzgodnieniu z zarządcą cieków. Zakłada się również, iż ścieki bytowe z w/w stref mogą być odprowadzane i oczyszczane przez oczyszczalnię w Grabcach Józefpolskich. Wody opadowe i roztopowe, po ich niezbędnym oczyszczeniu zgodnie z odrębnymi przepisami, odprowadzane będą za pośrednictwem zbiorników retencyjnych (infiltracyjno – ewaporacyjnych) do odbiorników powierzchniowych. Zbiorniki te mogą zostać wykorzystane również do innych celów m.in. rekreacyjnych oraz zasilania cieków powierzchniowych.

### 2.7.3 Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji studium przewiduje dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów.





## 2.7.4 Systemy pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł energii (OZE)

Ustalenia studium dopuszczają budowę urządzeń wytwarzających energię w oparciu o źródła odnawialne w tym wiatr i słońce, a w szczególności o istniejące w Mszczonowie zasoby wód geotermalnych.

W Ustawie Prawo energetyczne odnawialne źródła energii zdefiniowano jako „źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych”.

Polska prowadząc politykę zgodną ze strategią Unii Europejskiej, która oparta jest na stałym wzroście energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii (OZE) winna zapewnić do 2020r. jej udział na poziomie 20% w całkowitym zużyciu energii.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje gminy, które przewidują na swoim terenie budowę urządzeń do wytwarzania energii odnawialnej do wyznaczania obszarów, w których ww. energia będzie produkowana.

Realizując ustawowy obowiązek w Gminie Mszczonów zostały wyznaczone obszary, na których istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii( farm wiatrowych, paneli słonecznych, a także ujęcia wód geotermalnych).

Jako obszary potencjalnej lokalizacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru wskazuje się w Mszczonowie tereny w strefie G6, tereny R2 w miejscowości Wymysłów oraz tereny strefy G5.

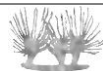
Kolejnym źródłem pozyskiwania energii odnawialnej są ogniwa fotowoltaiczne, które wytwarzają prąd elektryczny z promieniowania słonecznego przy wykorzystaniu zjawiska fotowoltaicznego. Studium wyznacza w celu zobrazowania możliwości lokalizacji paneli słonecznych dodatkową strefę G5, wytyczoną w miejscowości Wymysłów i Podlindowo, Powązki i Gurba.

Ponadto, na terenie gminy Mszczonów występują zasoby wód geotermalnych o najwyższych temperaturach (nawet do 80°C) związane z obszarem rozległej niecki Płockiej. Ujęcia tych wód znajdują się w Mszczonowie na działce przy ul. Tarczyńskiej. Energia geotermalna wykorzystywana jest w Mszczonowie w układzie centralnego ogrzewania (wspomagające źródło energii cieplnej), a także ze względu na niski stopień mineralizacji tych wód do celów pitnych – jest to unikalne wykorzystanie tego rodzaju wód w Polsce.

## II.3 STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju gminy wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach przyszłego zagospodarowania, uwzględniające uwarunkowania zawarte w powyższym studium oraz zasady wynikające z z aktualizowanej Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004r. uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004. Polityka przestrzenna gminy zawarta w studium jest wynikiem zdiagnozowanych uwarunkowań i obejmuje działania zmierzające do przekształcenia struktury funkcjonalno – przestrzennej zgodnie ze „Strategią rozwoju Gminy Mszczonów” i Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

W poszczególnych strefach wyznaczono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania oraz preferowanych wiodących funkcjach i przyporządkowanym im



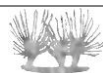
określonych kierunkach zagospodarowania. W obszarach zostały określone tereny, w jakich należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zostały ustalone wytyczne dla ustalenia tych planów. Granice obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać korektom przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą wyznaczenia granic jednostek strukturalnych jest analiza istniejących, wyodrębniających określone tereny uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych i funkcjonalnych.

### **3.1 Strefy funkcjonalne:**

#### ***G strefa aktywności gospodarczej***

- G1** - **Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej.** Obszary aktywności gospodarczej, w których planuje się lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych. W obszarze tym planuje się również usługi, handel, budynki użyteczności publicznej, obiekty zamieszkania zbiorowego oraz obsługi komunikacji i gastronomii. Ponadto, strefa G1 obejmuje istniejące enklawy zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami niezabudowanymi, w których na etapie planu miejscowego planuje się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej zachowując zasady i standardy ochrony środowiska oraz ład przestrzennego.
- G2** - **Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych .** Obszary aktywności gospodarczej, w których planuje się lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych. W obszarze tym planuje się również usługi, handel, budynki użyteczności publicznej , obiekty zamieszkania zbiorowego oraz obsługi komunikacji i gastronomii.
- G3** - **Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej w obszarze chronionego krajobrazu..** Obszary aktywności gospodarczej, w których planuje się lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składowych i magazynowych. W obszarze tym planuje się również usługi, handel, budynki użyteczności publicznej, obiekty zamieszkania zbiorowego oraz obsługi komunikacji i gastronomii. Ponadto, strefa G3 obejmuje istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami, w których na etapie planu miejscowego planuje się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej zachowując zasady i standardy ochrony środowiska i ład przestrzennego. Strefa G3 położona jest w obszarze chronionego krajobrazu
- G4** - **Obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych w tym m.in. pod obiekty handlu wielkopowierzchniowego.** Obszary aktywności gospodarczej, usługowe, składy, magazyny, handel wielkopowierzchniowy tj. o powierzchni sprzedaży powyżej 5000m<sup>2</sup>, centra konferencyjno – biznesowe, usługi użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego) z możliwością zachowania i rozbudowy zabudowy mieszkaniowej, lokalizowania zabudowy zagrodowej oraz pozostawienia terenów rolnych w dotychczasowym użytkowaniu.



- G5** - Obszary wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej głównie związane z produkcją energii odnawialnej (OZE) w tym z możliwością wykorzystania energii słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne.
- G6** - Obszar wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej nie wyłączając usług (przedsięwzięć) znacząco oddziaływujących na środowisko. Obszary aktywności gospodarczej, w których planuje się usługi produkcyjne, przemysł, usługi magazynowe i składowe, transportowe oraz usługi związane z gospodarką odpadami w tym utylizacją i składowaniem odpadów.

#### ***UT strefa obszarów rozwoju gospodarczego***

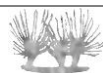
**UT** - obszary rozwoju gospodarczego w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, działalności biznesowej, konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej, naukowo – technologicznej i kulturowej, zamieszkania zbiorowego z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Obszary rozwoju gospodarczego w których planuje się wielofunkcyjny rozwój różnych form działalności z dopuszczeniem lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w zorganizowanych osiedlach oraz budowę bazy hotelowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną, gospodarczą i komunikacyjną terenu,

**W/UT** - obszary wód oraz rozwoju gospodarczego w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku. Obszary rozwoju gospodarczego, w których planuje się wielofunkcyjny rozwój różnych form działalności z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych, z dopuszczeniem budowy bazy hotelowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną, gospodarczą i komunikacyjną.

#### ***PE strefa terenów górniczych i terenów rolnych z możliwością eksploatacji kopalin***

**PE** - Obszary terenów górniczych, terenów rolnych z możliwością eksploatacji kopalin. Obszary udokumentowanych złóż jak również obszary położone w sąsiedztwie istniejących terenów górniczych, w których planuje się wydobywanie kopalin. Obszary terenów górniczych i obszary położone w sąsiedztwie terenów eksploatacji w rejonie miejscowości: Mszczonów, Zbiroża, Pieńki Strzyże, Zimna Woda, Dębiny Osuchowskie, Wręcza, Wręcza A, Olszówka, Adamowice, w tym również niezbadanych ale prawdopodobnie istniejących złóż kopalin pospolitych, wskazane do użytkowania zasobów mineralnych z poeksploatacyjną rekultywacją w kierunku rolnym często ze zbiornikami wodnymi bądź w kierunku leśnym, a w przyszłości z możliwością wprowadzenia strefy rekreacyjnej i turystycznej.

**PE1** - obszary terenów górniczych do przekształcenia po zakończeniu eksploatacji górniczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku oraz wód powierzchniowych. Obszary rozwoju gospodarczego, w których planuje się wielofunkcyjny rozwój różnych form działalności z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną, gospodarczą i komunikacyjną.



### ***UM – strefa intensywnej zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej***

**UM** - **Obszary rozwoju działalności usługowej z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.** W obszarze zakłada się rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową, biur, obiektów wystawienniczo – targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację centrów biznesowych, konferencyjno – szkoleniowych, terenów rekreacyjnych i sportowych, usług użyteczności publicznej, usług rzemieślniczych innych usług. W obszarze tym planuje się również zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, a także możliwość lokalizacji GPZ w miejscowości Marków Świnice.

### ***MU Strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej***

**MU1-** **Obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej.** Obszar zabudowy miejskiej w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. W centrum miasta w formie zwartej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej tworzącej pierzeje ulic i place, zieleńce. W obszarze istnieją i planuje się rozwój usług z zakresu administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze lokalnym i ponadlokalnym .

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

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

### ***MN strefa zabudowy mieszkaniowej***

**MN1-** **Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej** z możliwością realizacji podstawowych usług obsługujących obszar.

**MN2-** **Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w obszarze chronionego krajobrazu** z możliwością realizacji podstawowych usług obsługujących obszar.

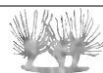
**MN3-** **Obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.**

### ***E strefa ekologiczna***

**E** - **Obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych** do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień i łąk.

**ZC** - **Obszary cmentarzy.**

**ZP** - **Obszary zieleni parkowej.**



**RE**- **Obszary rekreacji turystyki i sportu z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej ekstensywnej.** Obszary rekreacji, turystyki położone głównie w obszarze chronionego krajobrazu, planowane do zagospodarowania w szczególności w zakresie rekreacji, turystyki i usług sportu wraz z zabudową zamieszkania zbiorowego oraz zabudową zagrodową i mieszkaniową ekstensywną .

**L/U**- **Obszary lasów z dopuszczeniem drobnych usług.** Obszary lasów których dopuszcza się przekształcenie w zielenią urządzone z możliwością budowy obiektów małej architektury, drobnych usług, obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji pieszej i rowerowej.

#### ***R strefa produkcji rolnej***

**R1** - **Obszary rolnicze położone w kompleksach żyznych gleb.** Obszary rolnicze głównie obejmujące klasy III i IV w południowej i wschodniej części gminy, przeznaczone do użytkowania rolniczego w kierunku intensyfikacji produkcji rolnej i specjalizacji w zakresie sadownictwa i plantacji wieloletnich oraz zwiększenia areалу istniejących gospodarstw rolnych.

**R2**- **Obszary rolnicze.** Obszary rolnicze przeznaczone do użytkowania rolniczego w kierunku zwiększania areálu istniejących gospodarstw rolnych.

**ZD** - **Obszary ogrodów działkowych.**

#### ***R/L strefa rolna z możliwością zalesień***

**R/L** - **Obszary rolne z możliwością zalesień.**

#### ***L strefa produkcji leśnej***

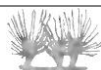
**L** - **Obszary lasów** wskazane do zagospodarowania i użytkowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

#### ***W strefa wód powierzchniowych śródlądowych***

**W** - **Obszary wód powierzchniowych śródlądowych** (rzeki, stawy, strumienie, kanały)

#### ***NO strefa terenów gospodarki komunalnej.***

**NO** - **Oczyszczalnia ścieków, zakład gospodarki komunalnej, itp.**



### **3.2 Ustalenia studium względem stref funkcjonalnych w Gminie Mszczonów**

#### **Strefa G**

##### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny położone w Mszczonowie we wsi Wymysłów, Gurba, Adamowice, Powązki, Szeligi - wzdłuż drogi krajowej nr 8 i linii kolejowej CMK oraz obszary wokół Mszczonowa jak Grabce Józefpolskie, Czekaj, Lublinów Marków Towarzystwo, Pogorzalki, Badowo Mściska, a także Badowo Dańki, Ciemno- Gnojna i Zbiroża Chudolipie, Tłumy, Nosy Poniatki, Podlindowo. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny przemysłu, składów i magazynów oraz tereny usług.

W obszarze strefy G1 położonej w centralnej części gminy w rejonie wsi Badowo Mściska, Badowo- Dańki ogranicza się wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej do działalności, która nie będzie generować dużego ruchu samochodowego oraz uciążliwości dla środowiska w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej.

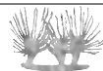
Studium przewiduje na w/w obszarach wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej, w oparciu o istniejące i planowane węzły na drodze krajowej nr 8, przebieg trasy kolejowej CE 20 i jej skrzyżowanie CMK a przede wszystkim ośrodek miejski – Mszczonów. Podstawą rozwoju tych funkcji zwłaszcza w otoczeniu dróg krajowych i skrzyżowania kolei jest wykorzystanie możliwości transportu zarówno kołowego jak i kolejowego, a sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej, zwłaszcza bliskość samej Warszawy stwarza szanse powiązań kapitałowych i funkcjonalnych z głównym ośrodkiem administracyjno-inwestycyjnym kraju.

W strefie tej przewiduje się lokalizację obiektów przeznaczonych pod produkcję, składy, magazyny, jak również usługi, handel i budynki użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego. Nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z wyjątkiem obszarów położonych w strefie G4. Na terenach przyległych do komunikacji, zwłaszcza w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych na drodze krajowej nr 8, proponuje się zlokalizowanie bazy noclegowej, hoteli oraz miejsc parkingowych obsługujących ruch tranzytowy i turystyczny regionu centralnego oraz obiektów handlu.

W strefie G4 przewiduje się lokalizację obiektów usługowych m.in. z zakresu rozrywki, obiektów wystawienniczo – targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych i innych usług, składów, magazynów, handlu wielkopowierzchniowego rozumianego jako obiekty o powierzchni sprzedaży powyżej 5000m<sup>2</sup>, centrum konferencyjno – biznesowego, budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacją, w tym parkingi wielopoziomowe.

Zagospodarowanie strefy aktywności gospodarczej przewiduje możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

W terenach, dla których studium ustala rozwój działalności usługowej i produkcyjnej wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.



Wyznaczamy w tej strefie sześć podstref G1, G2, G3, G4, G5, G6. W podstrefie G1 i G3 oprócz zabudowy produkcyjno – usługowej dopuszczona jest funkcja mieszkaniowa i funkcja zabudowy zagrodowej. Natomiast podstrefa G2 to strefa przede wszystkim usług produkcyjnych, składowania itp., w której istnieje również możliwość lokalizacji OZE, które można lokalizować również w strefie G6. Strefa G3 położona jest w obszarze chronionego krajobrazu, w strefie G4 przewiduje się lokalizację handlu wielkopowierzchniowego tj. o powierzchni sprzedaży powyżej 5000m<sup>2</sup> oraz centrum biznesowo – konferencyjnego i innych usług, a strefa G5 to urządzenia oparte na pozyskiwaniu energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) – tutaj energii słonecznej.

Obszar strefy G6 położony jest w północnej części miasta w sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej nr 8 i nr 50. Obszar obejmuje tereny istniejącego zakładu wyrobów kruszyw lekkich i materiałów budowlanych „KERAMZYT”<sup>22</sup> oraz tereny sąsiednie od skrzyżowania dróg do granic miasta z gminą Radziejowice . W obszarze tym planuje się wielofunkcyjny rozwój aktywności gospodarczej nie wyłączając usług (przedsięwzięć) znacząco oddziaływujących na środowisko. W strefie planuje się usługi produkcyjne, przemysł, usługi magazynowe i składowe, transportowe oraz usługi związane z gospodarką odpadami w tym utylizacją i składowaniem odpadów

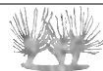
Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego) strefy ( G1-G6).

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium ~~postuluje~~ **ustala** w strefie G1, G2:

- w strefie ustala się lokalizowanie budynków niskich(12.0m) i średniowysokich( 25.0m). W miejscach wyznaczonych w planach miejscowych dopuszcza się lokalizację budynków wysokich (55.0m) jako dominant,
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 10%, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem, zalecane jest tu zagospodarowanie działki, szczególnie wysoką zielenią izolacyjną, tworzącą czynną ochronę przed uciążliwościami dla otoczenia,
- egzekwowanie estetycznych, nowoczesnych form zabudowy zespołów przemysłowo-usługowych w gminie,
- zapewnienie miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładowania towarów.
- W celu ograniczenia uciążliwości w tym uciążliwości hałasowych obsługa terenów strefy położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej winna odbywać się od strony innej niż tereny zabudowy mieszkaniowej.

### Strefa G3

Z uwagi na położenie strefy w obszarze chronionego krajobrazu zaleca się



- lokalizowanie budynków niskich(12.0m). W miejscach wyznaczonych w planach miejscowych dopuszcza się lokalizację budynków średniowysokich(25.0 m) jako dominant ,
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 35%, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem, zalecane jest tu zagospodarowanie działki, szczególnie wysoką zielenią izolacyjną, tworzącą czynną ochronę przed uciążliwościami dla otoczenia,
- egzekwowanie estetycznych, tradycyjnych form zabudowy,
- zapewnienie miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładowania towarów,
- W celu ograniczenia uciążliwości w tym uciążliwości hałasowych obsługa terenów strefy położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej winna odbywać się od strony innej niż tereny zabudowy mieszkaniowej,
- lokalizacja obiektów budowlanych, w odległości min. 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkami wynikającymi z obowiązujących aktów prawnych dotyczących Bolimowsko –Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, która powinna uwzględniać przebieg korytarzy ekologicznych i występowanie terenów zalewowych.

W strefie G4 studium postuluje:

- w strefie tej mogą być lokalizowane budynki wysokie maksymalna wysokość budynków do 20.0 m.
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 55% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 15% powierzchni działki lub terenu, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim przy granicy z sąsiadem, zalecane jest tu zagospodarowanie działki, szczególnie wysoką zielenią izolacyjną, tworzącą czynną ochronę przed uciążliwościami dla otoczenia,
- egzekwowanie estetycznych, nowoczesnych form zabudowy zespołów przemysłowo-usługowo - handlowych w gminie,
- zapewnienie miejsc postojowych dla personelu i klientów na danej działce oraz odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładowania towarów.

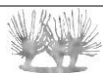
W strefie G5 studium postuluje:

W tej strefie nie przewiduje się budowy budynków poza budynkami związanymi z obsługą OZE.

- powierzchnia biologicznie czynną – min 80% powierzchni działki lub terenu,
- wysokość zabudowy maksymalnie 6.0 m.

W strefie G6 zaleca się:

W tworzonych planach miejscowych należy określić zasady ochrony środowiska, szczególną uwagę zwracając na rozwiązania wpływające na ograniczanie uciążliwości obszaru dla terenów sąsiednich. W planach miejscowych należy wyznaczyć w zewnętrznej części strefy





w sąsiedztwie innych obszarów o funkcjach wymagających zabezpieczenia przed niekorzystnym oddziaływaniem strefy- tereny zielone, których zagospodarowanie powinno obejmować zielone ekrany. Zaleca się zielen izolacyjną tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki krajobrazowe i mikroklimatyczne terenów sąsiednich.

Teren w północnej części strefy, zwłaszcza przy granicy z gminą Radziejowice powinien być zagospodarowany w sposób eliminujący uciążliwości na tereny rolne gminy sąsiedniej. Zalecane jest stosowanie w tym celu pasów zieleni izolacyjnej.

Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

Postuluje się:

- W strefie ustala się lokalizowanie budynków niskich(12.0m) i średniowysokich( 25.0m). W miejscach wyznaczonych w planie miejscowym dopuszcza się lokalizację budynków wysokich jako dominant ,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 15%
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 60 %

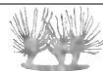
Na terenie strefy G6 istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii (OZE) w szczególności farm wiatrowych.

Na etapie planów miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji nie wpływające negatywnie na sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu. Obsługę komunikacyjną strefy z dróg krajowych poprzez drogi serwisowe z wykluczeniem obsługi komunikacyjnej przez teren gminy sąsiedniej Radziejowice.

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Ewentualne uciążliwości powodowane przez składy, magazyny oraz obiekty usługowe i handlowe powinny zamykać się w granicach obszaru. Preferuje się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień na terenach przemysłowych, składów, magazynów czy innych terenów w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego, głównie przewidując pasy gruntu pod zielone ekrany w zewnętrznej części działki. Zaleca się zielen tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne. Dbalność o harmonię krajobrazu powinna być realizowana przez intensyfikowanie zabudowy w obszarach już zurbanizowanych, poprzez określenie parametrów urbanistycznych dla inwestowanych terenów zgodnych z otaczającą je istniejącą zabudową i krajobrazem kulturowym, uszczegóławianych na etapie planów miejscowych.

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na sąsiednie tereny o innym przeznaczeniu. Postuluje się wprowadzenie dróg serwisowych wzdłuż dróg krajowych i obsługę komunikacyjną terenów od strony dróg krajowych bez możliwości wprowadzenia ruchu komunikacyjnego w sąsiednie tereny.

W strefie G dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii. Lokalizacja w/w zakładów może nastąpić poza granicami administracyjnymi miasta i zwartej zabudowy wsi, a ponadto w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów tj. park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, zespół przyrodniczo – krajobrazowy, użytek ekologiczny, stanowisko dokumentacyjne, pomniki przyrody i ich otuliny, od stref ochronnych ujęć wód, od obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.



Szczegółowa lokalizacja zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

## **Strefa UT**

### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny położone we wsi Wręcza i Olszówka. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny rolnicze i lasy.

W strefie UT przewiduje się lokalizację różnego rozwoju aktywności gospodarczej m.in.: parku edukacyjno – tematycznego, parku wodnego, parku naukowo – technologicznego oraz centrum kongresowo – konferencyjnego.

W strefie UT zakłada się także rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową, biur, obiektów wystawienniczo – targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację centrów biznesowych i innych usług, a także lokalizację zabudowy mieszkaniowej o charakterze osiedli zabudowy zorganizowanej tzw. kondominiów, obiektów i urządzeń związanych z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz lokalizację miejsc parkingowych (w tym wielopoziomowych).

Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę wielofunkcyjnego rozwoju.

Z uwagi na zakładany długi czas, w którym nastąpi jednolite docelowe zagospodarowanie strefy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w części pozostawienie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium docelowo nierolniczego kierunku rozwoju. W strefie UT dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uwzględniając w zagospodarowaniu poszczególnych działek istniejące cenne zadrzewienia i zieleń niską. W strefie UT dopuszcza się adaptację istniejących sztucznych zbiorników wodnych do nowej funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu.

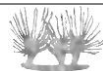
Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium postuluje:

- w obszarze strefy ustala się możliwość lokalizacji budynków o maksymalnej wysokości zabudowy – 60m
- max wysokość urządzeń – 170,0m
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 30% powierzchni terenu lub działki.



Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Preferuje się wprowadzanie zbiorników wodnych, zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego. Zaleca się zieleni tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne.

Sporządzanie miejscowych planów w obrębie strefy winno następować wg przyjętego harmonogramu lub wg potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

### **Strefa W/UT**

#### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny położone we wsi Wręcza, Wręcza A, Olszówka i Zbiroża.

Strefa położona jest częściowo w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin głównie kruszyw naturalnych, których eksploatacja już się zakończyła bądź dobiega końca.

Strefa obejmuje wyrobiska po działalności górniczej częściowo jeszcze eksploatowane, zbiorniki wodne poeksploatacyjne, tereny rolne i tereny leśne.

W strefie W/UT przewiduje się lokalizację różnego rozwoju aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku z wykorzystaniem zbiorników wodnych poeksploatacyjnych. Przewiduje się tu lokalizację usług z zakresu rozrywki, turystyki, gastronomii oraz innych obiektów związanych z bazą turystyczną, a także lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę usług turystycznych.

W strefie W/UT przewiduje się adaptację istniejących poeksploatacyjnych zbiorników wodnych do nowej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, planuje się zmianę linii brzegowej, przebudowę, likwidację lub budowę nowych zbiorników wodnych.

W strefie planuje się realizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

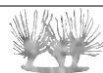
W strefie dopuszcza się zmianę istniejącego układu komunikacyjnego.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia).

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium ustala:

- w obszarze strefy wysokość zabudowy max. 170,0m w tym możliwość lokalizacji budynków o maksymalnej wysokości – 25,0m
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 60% powierzchni terenu lub działki.

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Preferuje się wprowadzanie zbiorników wodnych, zadrzewień i zakrzewień



w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego. Zaleca się zieleni tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne.

Sporządzanie miejscowych planów w obrębie strefy winno następować wg. przyjętego harmonogramu lub wg. potrzeb.

## Strefa PE

### Charakterystyka i położenie strefy:

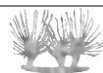
Obszar tej strefy obejmuje tereny eksploatacji kopalni, na których prowadzone jest lub planowane będzie wydobywanie zasobów złóż kopalni. Strefa ta obejmuje tereny, na których eksploatacja została już zakończona i trwa ich rekultywacja oraz tereny występowania surowców mineralnych jeszcze nie eksploatowanych. Obszar strefy PE obejmuje tereny w Mszczonowie i we wsiach: Adamowice, Dębiny Osuchowskie, Pieńki Strzyże, Zimna Woda, Zbiroża, Olszówka oraz Węcza i Węcza A i innych, tworząc obszary przeznaczone do wydobywania zasobów kopalni, na terenie których ustalone zostały również tereny górnicze z późniejszą poeksploatacyjną rekultywacją w kierunku rolnym często ze zbiornikami wodnymi, ewentualnie leśnym. Przyjęcie i egzekwowanie programów rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych stanowi podstawowy warunek ochrony środowiska przyrodniczego obszaru oraz możliwości jego późniejszego wykorzystania w kierunku rekreacyjno – retencyjnym.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Na terenach górniczych oraz na pozostałych terenach wchodzących w strefę PE obowiązuje zakaz zabudowy z dopuszczeniem do realizacji obiektów budowlanych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni, na którą inwestor pozyskał lub pozyska koncesję. Na etapie sporządzania planów miejscowych, należy określić:

- warunki zachowania bezpieczeństwa powszechnego (zagrożenia wodne, osuwiskowe, zagrożenia pożarowe itp.), spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska , w tym: ochrony złożeń i obiektów budowlanych, filary ochronne dla obiektów wymagających ich ustanowienia.
- wyznaczenie pasów ochronnych wg norm polskich dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją,
- zasady prowadzenia gospodarki odpadami poeksploatacyjnymi,
- rekultywację terenów w kierunku leśnym lub rolnym, z możliwością realizacji zbiorników wodnych po wyeksploatowaniu kruszyw oraz sposób egzekwowania jego realizacji.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.



## Strefa PE1

### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje teren położony we wsi Zbiroża.

Strefa PE1 obejmuje teren górniczy, który po zakończeniu eksploatacji i rozliczeniu złoża przewidziany jest do przekształcenia w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku z wykorzystaniem poeksploatacyjnych zbiorników wodnych.

W strefie PE1 przewiduje się pozostawienie zbiorników wodnych i lokalizację usług z zakresu rozrywki, turystyki, gastronomii oraz innych obiektów związanych z bazą turystyczną, a także lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą techniczną terenu.

Strefy PE1 i W/UT położone są w bezpośrednim sąsiedztwie i docelowo powinny stanowić jeden obszar funkcjonalny. Ponadto wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

### Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia).

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium ustala:

- w obszarze strefy wysokość zabudowy max. 170,0m w tym możliwość lokalizacji budynków o maksymalnej wysokości – 25,0m
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 60% powierzchni terenu lub działki.

Rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Zaleca się zielenć tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne.

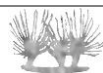
Sporządzanie miejscowych planów w obrębie strefy winno następować wg. przyjętego harmonogramu lub wg. potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

## Strefa UM

### Charakterystyka i położenie strefy:

Obecnie obszary tej strefy obejmują istniejące tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej. Zlokalizowane są w północno – zachodniej części gminy tj. w miejscowości Grabce Towarzystwo, Świnice, Marków Świnice, Długowizna, Lublinów, Czekaj.

W strefie UM studium zakłada rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową, biur, obiektów wystawienniczo – targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację centrów biznesowych, konferencyjno – szkoleniowych, terenów rekreacyjnych i sportowych, usług użyteczności publicznej, usług rzemieślniczych realizowanych w formie mikro i małych przedsiębiorstw i innych usług. W strefie tej planuje się również rozwój zabudowy mieszkaniowej zarówno



zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, a także w miejscowości Marków Świnice lokalizację Głównego Punktu Zasilania (GPZ). Zakłada się, że strefa ta docelowo będzie tworzyła zespół zabudowy miejskiej o charakterze dzielnicy usługowo- mieszkaniowej z dużą ilością zieleni. W strefie tej winny zostać wyznaczone tereny do obsługi technicznej i komunikacji, w tym parkingi m.in. wielopoziomowe.

Z uwagi na zakładany długi czas w którym nastąpi jednolite docelowe zagospodarowanie strefy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w części pozostawienie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium docelowo nierolniczego kierunku rozwoju. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uwzględniając w zagospodarowaniu poszczególnych działek istniejące cenne zadrzewienia i zielen niska.

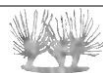
Planuje się, że strefa ta zostanie zabudowana w poszczególnych częściach tylko zabudową usługową i w innych rejonach zabudową mieszkaniową. Planuje się, że część strefy będzie stanowiła zabudowę usługowo- mieszkaniową.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Studium postuluje dla UM:

- max powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni terenu lub działki,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni terenu lub działki,
- w strefie ustala się możliwość lokalizowania budynków niskich (12.0 m) i w wyznaczonych na etapie planu miejscowego kwartałach zabudowy budynków o wysokości–do40m.

W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy, tak aby tworzyła ona spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej, o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej jak kanalizacja czy wodociąg. Ochrona środowiska, a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia powinna opierać się na zachowywaniu przez nie odpowiednich norm i standardów przy budowie nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu. Zaleca się wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu. Zaleca się również wprowadzanie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych. Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub wg potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.



## Strefa MU

### Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje miasto Mszczonów tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny usługowe. Zlokalizowany jest on przede wszystkim w Mszczonowie i w bezpośrednim sąsiedztwie Mszczonowa, tworząc tym samym możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych w kierunku południowym i kierunku zachodnim. Obszary mieszkaniowo-usługowe położone są również wzdłuż drogi krajowej nr 50, w centrum ośrodków wiejskich: Osuchów, Chudolipie odgrywając w nich rolę centrów usługowo-rozwojowych dla okolicznych wsi, a także w zachodniej części gminy tj. w miejscowości Olszówka, Wręcza, Wręcza A, Długowizna, Grabce Towarzystwo, Grabce Wręckie, Świnice, Lublinów, Marków Towarzystwo, Szeligi, Adamowice, Powązki, Lutkówka II, Nosy Poniatki, Zbiroża, Bronisławów, Badowo Mściska, Sosnowica, Wymysłów, Badowo-Dańki, Kamionka, Adamówek, Badow Górny, Budy Strzyże, Strzyże, Piekary, Budy Zaslona, Gąba, Marków Świnice, Grabce Józefpolskie, Zimna Woda, Tłumy, Ciemno- Gnojna.

Realizacja większości inwestycji z zakresu mieszkalnictwa uzależniona jest od uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną, podstawową obsługę komunikacyjną.

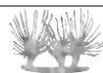
W strefie MU studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, usług drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji. W strefie tej planuje także się usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, rozrywki, gastronomii, handlu, obsługi ruchu turystycznego i komunikacyjnego, usługi komercyjne, obiekty widowiskowe, wystawienniczo – targowe, kongresowo - konferencyjne, obiekty biurowe, administracyjne i inne obiekty usługowe. W obszarze strefy MU należy przewidzieć realizację obiektów i urządzeń do obsługi technicznej, komunikacji oraz ochrony środowiska.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium docelowo nierolniczego kierunku rozwoju.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Studium postuluje dla MU1:

- max powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki,
- wysokość budynków w strefie ustala się jako budynki niskie (12.0 m) i średniowysokie (25.0 m) na etapie sporządzenia planów miejscowych dopuszcza się wprowadzenie zabudowy wysokiej (do 55.0m) jako pojedynczych dominant (obiekty sakralne i inne) lub całych kwartałów zabudowy.
- porządkowanie i estetyzacja terenów publicznych.



Część tej strefy, MU2, związana z rozwojem terenów wzdłuż drogi krajowej nr 50, położona jest w obszarze chronionego krajobrazu i w związku z tym na tych terenach w celu ochrony wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych postuluje się:

- max powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 15m (w wyjątkowych przypadkach studium przewiduje możliwość budowy wyższych budynków),
- forma architektoniczno-przestrzenna powinna być dostosowana do charakteru wsi,
- preferuje się w pierwszej kolejności uzupełnianie zabudowy na wolnych działkach i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy,
- porządkowanie i estetyzację terenów publicznych ,
- lokalizacja obiektów budowlanych, w odległości min. 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkami wynikającymi z obowiązujących aktów prawnych dotyczących Bolimowsko –Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, która powinna uwzględniać przebieg korytarzy ekologicznych i występowanie terenów zalewowych.

Studium postuluje dla MU3:

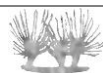
- max powierzchnię zabudowy– 40% powierzchni działki lub terenu,
- min powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki lub terenu,
- max wysokość zabudowy do 25 m,

Na etapie planów miejscowych dla wyznaczonych obiektów usługowych należy przewidzieć dojazdy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników i obsługi oraz dla samochodów dostawczych wraz z zapewnieniem możliwości rozładunku towarów.

W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy, tak aby tworzyła ona spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej, o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej jak kanalizacja. Ochrona środowiska, a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia powinna opierać się na zachowywaniu przez nie odpowiednich norm i standardów przy budowie nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu. Zaleca się wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu. Zaleca się również wprowadzanie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.

Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.





## Strefa MN

### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny położone w większości w części wiejskiej gminy, przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wzdłuż których istnieje zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa lub jej wprowadzenie jest wskazane.

W podstrefie MN1 i MN2 zakłada się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz podstawowych usług obsługujących obszar. Natomiast w podstrefie MN3 - zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące funkcje leśne.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Studium postuluje **ustala**:

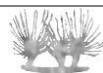
MN1:

- wysokość zabudowy do 12m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 50% powierzchni działki,

MN3:

- wysokość zabudowy do 12m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 65 % powierzchni działki,
- wysadzanie dróg osiedlowych i dojazdowych szpalerami drzew w celu uzyskania efektu zielonych alei,
- lokalizacja obiektów budowlanych, w obszarze chronionego krajobrazu, w odległości min. 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkami wynikającymi z obowiązujących aktów prawnych dotyczących Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, która powinna uwzględniać przebieg korytarzy ekologicznych i występowanie terenów zalewowych.

Dla obszarów strefy MN3 wskazane jest sporządzenie planów miejscowych oraz budowa niezbędnej infrastruktury technicznej. Zaleca się również egzekwowanie od inwestorów nasadzeń zieleni ozdobnej i urządzania przestrzeni ekoaktywnej w obrębie działek budowlanych. W celu zachowania wartości kulturowych i przyrodniczych, a również stworzenia dobrego miejsca zamieszkania, zaleca się wysadzanie dróg osiedlowych i dojazdowych szpalerami drzew w celu uzyskania efektu zielonych alei oraz egzekwowanie od inwestorów projektowania i realizacji ciekawych, dopracowanych architektonicznie projektów budowlanych



Część strefy MN2 położona jest w obszarze chronionego krajobrazu i w związku z tym na tych terenach w celu ochrony wartości krajobrazowych, przyrodniczych i kulturowych ~~zaleca~~ **ustala** się:

MN2:

- maksymalną wysokość zabudowy do 10 m,
- maksymalną powierzchnię zabudowy 20% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60% powierzchni działki,
- forma architektoniczno-przestrzenna powinna być dostosowana do charakteru wsi
- preferuje się w pierwszej kolejności uzupełnianie zabudowy na wolnych działkach i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy
- wysadzanie dróg osiedlowych i dojazdowych szpalerami drzew w celu uzyskania efektu zielonych alei,
- lokalizacja obiektów budowlanych, w odległości min. 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkami wynikającymi z obowiązujących aktów prawnych dotyczących Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, która powinna uwzględniać przebieg korytarzy ekologicznych i występowanie terenów zalewowych.

Polityka przestrzenna gminy powinna zmierzać do sporządzania planów miejscowych dla terenów predysponowanych pod zabudowę rezydencjonalną i położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Dbalność o ład przestrzenny i ochronę krajobrazu kulturowego i przyrodniczego sprawia, że preferowane jest w tej strefie intensyfikowanie zabudowy oraz tworzenie nowej głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, tworzenie architektonicznie przemyślanej zabudowy, zgodnej z architekturą regionu opartej na wytycznych urbanistycznych określanych szczegółowo na etapie planów miejscowych. Wskazane jest lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach istniejącego już uzbrojenia terenu i tworzenie niezbędnej infrastruktury technicznej, zwłaszcza szybki rozwój sieci kanalizacyjnej ze względu na ochronę środowiska. Zaleca się również wysadzanie dróg osiedlowych i dojazdowych szpalerami drzew, co pozwoli na uzyskanie efektu zielonych alei i podniesie walory dobrego miejsca zamieszkania.

Niezbędne będą również różnorodne działania związane z promocją walorów Gminy sprzyjających osiedlaniu się na jej terenie.

~~Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie sporządzania planów miejscowych.~~

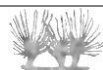
### **Strefa E**

W ramach strefy ekologicznej wyznaczono pięć podstref: E, ZC, ZP, RE, L/U

#### podstrefa E

#### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych, stanowiących głównie zbiorowiska roślinności trawiastej i turzycowej wykorzystywane gospodarczo jako łąki i pastwiska, a także tereny zadrzewień w granicach administracyjnych Gminy i tereny zieleni ogólnodostępnej z roślinnością niską i wysoką na obszarze miasta Mszczonowa. W



większości są to tereny, które przylegają lub zajmują dna dolin rzecznych i obniżeń bezodpływowych (szczególnie wzdłuż rzeki Pisi - Gagoliny, Jeziorki, Okrzeszy i Korabiewki), na których dominują grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia z uwagi na bardzo słabe warunki geotechniczne oraz wysoki poziom wód gruntowych (poniżej 1 m ppt). Są to też często tereny zalewowe wymienionych rzek. Obszary strefy E pełnią funkcję regulacyjno-ochronną środowiska przyrodniczego w Gminie. Zapewniają łączność terenów o dużej aktywności biologicznej, umożliwiają migrację zwierząt i roślin. Mają zagwarantować różnorodność biologiczną i zachowanie cennych gatunków flory i fauny. Tereny zieleni w mieście dodatkowo służą celom wypoczynkowym, rekreacyjnym i zdrowotnym i pełnią ważną funkcję estetyczną dla miasta.

Zakłada się pozostawienie obszarów w dotychczasowym użytkowaniu.

#### Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

- na terenach korytarz ekologicznego wzdłuż rzeki Okrzeszy w mieście postuluje się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji małych form architektonicznych oraz obiektów związanych z właściwym funkcjonowaniem terenu.
- na pozostałych terenach nie przewiduje się zabudowy innej niż związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych oraz należy zapobiegać zmianie stosunków wodnych oraz zanieczyszczaniu i zasypywaniu rowów i cieków. Zalecenia te powinny być brane pod uwagę zwłaszcza dla terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

#### podstrefa ZC

##### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny cmentarzy zlokalizowane; w mieście Mszczonów i miejscowości Osuchów i Lutkówka, Zimnice i Podlindowo.

W studium zakłada się ochronę utrzymanie i rozbudowę funkcji cmentarzy.

Dla części zabytkowych cmentarzy obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;

- maksymalna wysokość nowej zabudowy kaplicy, domu pogrzebowego: 15m;

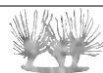
#### podstrefa ZP

##### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny parków w Osuchowie, Badowo- Mściska, Wręczy, Badowo- Dańki i Mszczonowie

Zespoły parkowe, są objęte różnymi formami ochrony (wpis do rejestru zabytków, wojewódzka ewidencja zabytków, przepisy prawa miejscowego). Zespoły parkowe stanowią cenny element krajobrazu kulturowego powinny być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kultury (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe).

W studium zakłada się dla obszaru strefy zieleni parkowej:



- rewaloryzację układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego;
- ochrona i utrzymanie zieleni parkowej;
- eksponowanie zabytkowych obiektów;
- dostosowanie funkcji obiektów zabytkowych do ich charakteru i potrzeb, możliwość wprowadzenia poza funkcja mieszkalną, usług administracji, kultury itp.;
- zachowanie i rewaloryzacja historycznych kompozycji układów zieleni;

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

- na terenach zieleni w mieście postuluje się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji małych form architektonicznych. Postuluje się na terenie zieleni w sąsiedztwie Parku i w sąsiedztwie kościoła odtworzenie dawnego parku.
- ustala się wprowadzanie nowej zabudowy wyjątkowych przypadkach. Nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami do formy architektonicznej obiektów zabytkowych;
- zabudowa niska,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 8.0 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ustala się zapewnienie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z historycznej kompozycji i rozplanowania parku;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

podstrefa RE

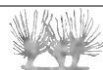
Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszary położone głównie we wschodniej i południowo-wschodniej części Gminy, zwłaszcza w okolicach zbiornika Św. Anna w Zbiroży, Osuchowie i jego okolicach, w obszarze chronionego krajobrazu, wskazane do zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i usług sportu (w pobliżu zbiornika Św. Anna i w Osuchowie planowane jest stworzenie miejsc piknikowych) z możliwością zalesień i z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zwłaszcza w sąsiedztwie lasów oraz zbiorników wodnych o dużych walorach krajobrazowo – wypoczynkowych proponuje się lokalizację usług rekreacji i sportu. Zaleca się prowadzenie ekstensywnych form gospodarki rolnej i proekologiczne zasady gospodarowania zasobami istniejącymi.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące funkcje leśne.

Aby polityka przestrzenna gminy na wyznaczonym obszarze była właściwie prowadzona, zgodnie z wymogami wynikającymi z położenia strefy w Bolimowsko-Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki, postuluje się:

- wysokość zabudowy do 8m (w wyjątkowych przypadkach studium przewiduje możliwość budowy wyższych budynków usług sportowych – max. 12 m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy 15 % powierzchni działki,



- powierzchnię biologicznie czynną – min 70 % powierzchni działki,
- lokalizacja obiektów budowlanych, w obszarze chronionego krajobrazu, w odległości min. 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkami wynikającymi z obowiązujących aktów prawnych dotyczących Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, która powinna uwzględniać przebieg korytarzy ekologicznych i występowanie terenów zalewowych.

a także:

- rozwijanie systemów i urządzeń dla retencji czynnej,
- doposażenie w niezbędne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ścieżki rowerowe i piesze.

W strefie tej preferuje się lokalizację usług związanych z agroturystyką, turystyką ekologiczną. Dopuszcza się w planach miejscowych adaptację istniejących podziałów i powierzchni działek nie spełniających gabarytów określonych w Studium.

Na terenie po byłym wysypisku śmieci w miejscowości Marków - Świnice zaleca się przeprowadzenie rekultywacji w kierunku leśnym. Teren ten, po przeprowadzeniu rekultywacji planowany jest do zagospodarowania rekreacyjnego.

#### podstrefa L/U

##### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje istniejące lasy głównie w północno - zachodniej części Gminy, do zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i usług sportu. Ustala się że obszary lasów obejmujących strefę L/U zostaną przekształcone w zieleń urządzoną (parkową) z możliwością lokalizacji zbiorników wodnych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych oraz małych budynków usługowo – handlowych m.in. pawilony z lodami, napojami itp. W strefie tej dopuszcza się lokalizację terenów sportowych tj. ścieżki zdrowia.

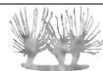
Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako leśnego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nieleśnego kierunku rozwoju.

Aby polityka przestrzenna gminy na wyznaczonym obszarze była właściwie prowadzona, zgodnie z wymogami wynikającymi z proekologicznego kierunku zagospodarowania strefy, postuluje się:

- maksymalną powierzchnię zabudowaną – 15% -30% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 70 % powierzchni działki lub terenu,

a także:

- rozwijanie systemów i urządzeń dla retencji czynnej,
- wyposażenie w niezbędne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ścieżki rowerowe i piesze,



W strefie tej preferuje się lokalizację obiektów związanych z turystyką ekologiczną.

## Strefa R

### Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar podstrefy R1 obejmuje tereny o korzystnych warunkach dla produkcji rolnej, przede wszystkim – gleby klasy III i IV położone głównie w południowej części gminy oraz tereny rolnicze we wschodniej i centralnej części. Na w/w obszarach przewiduje się zwiększenie arealu istniejących gospodarstw rolnych, a także intensyfikację produkcji rolnej w kierunku specjalizacji w zakresie sadownictwa i plantacji wieloletnich. Możliwe jest w ramach istniejących siedlisk rolniczych prowadzenie nieuciążliwych usług uzupełniających funkcję podstawową, celem stworzenia możliwości pozarolniczej działalności gospodarczej dla mieszkańców, w tym m.in. usług agroturystycznych. Przewiduje się utrzymanie istniejących terenów ogródków działkowych oraz realizację nowych w ramach wyznaczonej strefy.

Obszar podstrefy R2 obejmuje grunty w centralnej części gminy o glebach słabszych, głównie V i VI klasy bonitacyjnej. Są to tereny rolne, na których, ze względów ekologicznych oraz ze względu na przewidywane w najbliższych latach dalsze zwiększenie aktywności gospodarczej terenów północnej części gminy, położonych w sąsiedztwie Mszczonowa oraz wzdłuż dróg krajowych (nr 8 i nr 50), przewidywane jest zwiększenie obszarów rekreacyjnych oraz prowadzenie drobnej działalności gospodarczej w tym agroturystyki.

W strefie R znajduje się również podstrefa ZD obejmująca ogródki działkowe oraz realizację nowych w ramach wyznaczonej strefy.

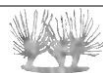
Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Dla obszaru postuluje się:

- utrzymanie istniejących upraw polowych i sadowniczych z ograniczonym prawem do ich zabudowy, wyłącznie dla lokalizacji siedlisk i obiektów, urządzeń służących gospodarce rolnej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu;
- lokalizowanie zabudowy zagrodowej gospodarstw rolnych możliwe jest w sąsiedztwie istniejących dróg, na terenach nie wyznaczonych w Studium pod zabudowę;
- na terenach ogródków działkowych możliwa jest nowa zabudowa w formie altan, lokalizacja małych form architektonicznych oraz obiektów i urządzeń związanych z właściwym funkcjonowaniem terenu; postuluje się zielenią towarzyszącą.
- lokalizacja obiektów budowlanych, w obszarze chronionego krajobrazu, w odległości min. 50 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkami wynikającymi z obowiązujących aktów prawnych dotyczących Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, która powinna uwzględniać przebieg korytarzy ekologicznych i występowanie terenów zalewowych.

Dla podstrefy R1 postuluje się:

- egzekwowanie określonych zasad dla zabudowy niezbędnej na terenach rolnych,
- dążenie do ochrony kompleksów glebowych poprzez:
  - ograniczenie podziałów geodezyjnych,



- lokalizowania nowych form zabudowy związanych z rolnictwem głównie w pasach wzdłuż dróg publicznych,
  - wpływanie na koncentrację nowej zabudowy poza kompleksami rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obrębie wykształconej zabudowy wsi,
  - nasadzenia wysokiej i niskiej roślinności wzdłuż dróg celem zmniejszenia szkodliwych oddziaływań związanych z eksploatacją dróg dla upraw polowych,
  - preferowanie zadrzewień wzdłuż cieków wodnych;
- dążenie do likwidacji opuszczonych siedlisk rozproszonych i rekultywacji terenu lub wykorzystywanie ich dla lokalizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych.

W strefie R na terenach oddziaływania obwodnicy Mszczonowa, w północno-wschodniej części gminy, należy zmierzać do wykonywania dodatkowych ekranów zieleni izolacyjnej w celu zmniejszenia tego negatywnego oddziaływania oraz ograniczania produkcji żywności w pasie oddziaływania obwodnicy, a na pozostałych terenach pożądane jest zakładanie pasów niskiej i wysokiej zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg w celu ograniczenia migracji zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny upraw rolnych.

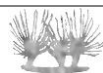
W podstrefie R2 w rejonie wsi Wymysłów, na wskazanym na załączniku graficznym nr 1 do studium obszarze produkcji energii w oparciu o farmy wiatrowe, dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii oraz związaną z tym infrastrukturę techniczną i drogi. Lokalizacja wiatraków nie powinna ograniczać możliwości rozwojowych rolnictwa na wyznaczonych terenach, i stanowić szansę rozwoju gminy poprzez wprowadzenie nowej inwestycji, która będzie wykorzystywała źródło energii odnawialnej. Dopuszcza się wyłączenie części gruntów z produkcji rolnej – niezbędne tereny do lokalizacji siłowni wiatrowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Spod lokalizacji siłowni wiatrowych wyłącza się tereny, na których może wystąpić negatywne oddziaływanie na istniejącą i potencjalną zabudowę mieszkaniową. Ustala się wymóg zachowania odległości od 300m do 500m lub zgodnie przeprowadzonymi ekspertyzami w tym zakresie, od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi. Ze względu na lokalną strukturę krajobrazu proponuje się zachowanie dystansu 50-100 m od istniejących zadrzewień liniowych i śródpolnych w celu zachowania ich indywidualnych wartości krajobrazowych. Szczegółowe warunki lokalizacji elektrowni wiatrowych, w szczególności odległości siłowni wiatrowych od poszczególnych form zagospodarowania terenu zostaną określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Rozmieszczenie elektrowni wiatrowych powinno być zgodne z warunkami fizjograficznymi terenów. W zakresie ochrony gleb wysokich klas wskazana jest lokalizacja elektrowni na gruntach IV, V i VI klasy bonitacyjnej oraz nieużytkach na możliwie małej powierzchni.

## **Strefa R/L**

### Charakterystyka i położenie strefy:

W strefie R/L przewiduje się dotychczasowe użytkowanie terenu z możliwością zalesień. W strefie R/L dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych, rekreacyjnych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.



Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Przyjmując za cel dbałość o ład przestrzenny oraz zachowanie krajobrazu przyrodniczego w strefie produkcji rolnej i zalesień j zaleca się wprowadzenie nasadzeń rodzimych gatunków drzew.. Za priorytetowe należy uznać zalesienia na granicy obszaru chronionego krajobrazu oraz w obszarze strefy ochronnej ujęć wód i w obszarze źródłiskowym rzek.

Na obszarach R/L nie należy wznosić nowych obiektów poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce rolnej i leśnej oraz przetwórstwu rolno- spożywczemu.

Dopuszcza się korektę granic na etapie sporządzenia planów miejscowych.

## **Strefa L**

### Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje duży kompleks leśny położony w południowej części gminy oraz tereny lasów o mniejszych powierzchniach na całym obszarze gminy. Ze względu na wysokie walory lasów i ich znaczenie w zachowaniu naturalnej równowagi w przyrodzie regionu, postuluje się nie uszczuplanie powierzchni leśnej. Postuluje się uzupełnianie kompleksów leśnych przez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa. Wyznaczając tereny predysponowane do zalesienia przyjęto generalną zasadę ciągłości przestrzennej kompleksów leśnych.

W strefie L zakłada się zagospodarowanie leśne w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Studium postuluje dla obszaru L:

- zakaz zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce leśnej.

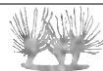
## **Strefa E**

W ramach strefy ekologicznej wyznaczono pięć podstref: E, ZC, ZP, RE, L/U

### podstrefa E

### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych, stanowiących głównie zbiorowiska roślinności trawiastej i turzycowej wykorzystywane gospodarczo jako łąki i pastwiska, a także tereny zadrzewień w granicach administracyjnych Gminy i tereny zieleni ogólnodostępnej z roślinnością niską i wysoką na obszarze miasta Mszczonowa. W większości są to tereny, które przylegają lub zajmują dna dolin rzecznych i obniżień





bezodpływowych (szczególnie wzdłuż rzeki Pisi - Gałoliny, Jeziorki, Okrzeszy i Korabiewki), na których dominują grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia z uwagi na bardzo słabe warunki geotechniczne oraz wysoki poziom wód gruntowych (poniżej 1 m ppt). Są to też często tereny zalewowe wymienionych rzek. Obszary strefy E pełnią funkcję regulacyjno-ochronną środowiska przyrodniczego w Gminie. Zapewniają łączność terenów o dużej aktywności biologicznej, umożliwiają migrację zwierząt i roślin. Mają zagwarantować różnorodność biologiczną i zachowanie cennych gatunków flory i fauny. Tereny zieleni w mieście dodatkowo służą celom wypoczynkowym, rekreacyjnym i zdrowotnym i pełnią ważną funkcję estetyczną dla miasta.

Zakłada się pozostawienie obszarów w dotychczasowym użytkowaniu.

#### Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

- na terenach zieleni w mieście postuluje się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji małych form architektonicznych oraz obiektów związanych z właściwym funkcjonowaniem terenu. Postuluje się na terenie zieleni w sąsiedztwie kościoła odtworzenie dawnego parku.
- na pozostałych terenach nie przewiduje się zabudowy innej niż związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych oraz należy zapobiegać zmianie stosunków wodnych oraz zanieczyszczaniu i zasypywaniu rowów i cieków. Zalecenia te powinny być brane pod uwagę zwłaszcza dla terenów położonych w Bolimowsko-Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

#### podstrefa ZC

##### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny cmentarzy zlokalizowane; w mieście Mszczonów i miejscowości Osuchów i Lutkówka, Zimnice, Podlidowo.

W studium zakłada się ochronę utrzymanie i rozbudowę funkcji cmentarzy.

Dla części zabytkowych cmentarzy obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

#### Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%;

- maksymalna wysokość nowej zabudowy kaplicy, domu pogrzebowego: 15m;

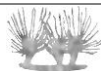
#### podstrefa ZP

##### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje tereny parków w Osuchowie, Badowo- Mściska, Wręczy, Badowo- Dańki Zespoły parkowe, są objęte różnymi formami ochrony (wpis do rejestru zabytków, wojewódzka ewidencja zabytków, przepisy prawa miejscowego). Zespoły parkowe stanowią cenny element krajobrazu kulturowego powinny być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kultury (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe).

W studium zakłada się dla obszaru strefy zieleni parkowej:

- rewaloryzację układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych



- stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego;
- ochrona i utrzymanie zieleni parkowej;
  - eksponowanie zabytkowych obiektów;
  - dostosowanie funkcji obiektów zabytkowych do ich charakteru i potrzeb, możliwość wprowadzenia poza funkcja mieszkalną, usług administracji, kultury itp.;
  - zachowanie i rewaloryzacja historycznych kompozycji układów zieleni;

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

- ustala się wprowadzanie nowej zabudowy wyjątkowych przypadkach. Nowa zabudowa winna być dostosowana gabarytami do formy architektonicznej obiektów zabytkowych;
- zabudowa niska,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 8.0 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: ustala się zapewnienie maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynikającej z historycznej kompozycji i rozplanowania parku;
- ze względu na szczególne uwarunkowania terenów wskaźnik minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy określony zostanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

podstrefa RE

Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje obszary położone głównie we wschodniej i południowo-wschodniej części Gminy, zwłaszcza w okolicach zbiornika Św. Anka w Zbiroży, Osuchowie i jego okolicach, w obszarze chronionego krajobrazu, wskazane do zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i usług sportu (w pobliżu zbiornika Św. Anka i w Osuchowie planowane jest stworzenie miejsc piknikowych) z możliwością zalesień i z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Zwłaszcza w sąsiedztwie lasów oraz zbiorników wodnych o dużych walorach krajobrazowo – wypoczynkowych proponuje się lokalizację usług rekreacji i sportu. Zaleca się prowadzenie ekstensywnych form gospodarki rolnej i proekologiczne zasady gospodarowania zasobami istniejącymi.

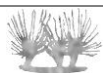
Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju. Zachowuje się istniejące funkcje leśne.

Aby polityka przestrzenna gminy na wyznaczonym obszarze była właściwie prowadzona, zgodnie z wymogami wynikającymi z położenia strefy w Bolimowsko-Radziejewickim Obszarze Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki, postuluje się:

- wysokość zabudowy do 8m (w wyjątkowych przypadkach studium przewiduje możliwość budowy wyższych budynków usług sportowych – max. 12 m),
- maksymalną powierzchnię zabudowy 15 % powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 70 % powierzchni działki,

a także:

- rozwijanie systemów i urządzeń dla retencji czynnej,
- doposażenie w niezbędne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ścieżki rowerowe i piesze.



W strefie tej preferuje się lokalizację usług związanych z agroturystyką, turystyką ekologiczną. Dopuszcza się w planach miejscowych adaptację istniejących podziałów i powierzchni działek nie spełniających gabarytów określonych w Studium.

Na terenie po byłym wysypisku śmieci w miejscowości Marków - Świnice zaleca się przeprowadzenie rekultywacji w kierunku leśnym. Teren ten, po przeprowadzeniu rekultywacji planowany jest do zagospodarowania rekreacyjnego.

### podstrefa L/U

#### Charakterystyka i położenie strefy:

Strefa obejmuje istniejące lasy głównie w północno - zachodniej części Gminy, do zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i usług sportu. Ustala się że obszary lasów obejmujących strefę L/U zostaną przekształcone w zieleń urządzonej (parkową) z możliwością lokalizacji zbiorników wodnych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych oraz małych budynków usługowo – handlowych m.in. pawilony z lodami, napojami itp. W strefie tej dopuszcza się lokalizacje terenów sportowych tj. ścieżki zdrowia.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako leśnego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nieleśnego kierunku rozwoju.

Aby polityka przestrzenna gminy na wyznaczonym obszarze była właściwie prowadzona, zgodnie z wymogami wynikającymi z proekologicznego kierunku zagospodarowania strefy, postuluje się:

- maksymalną powierzchnię zabudowaną – 15% -30% powierzchni działki lub terenu,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 70 % powierzchni działki lub terenu,

a także:

- rozwijanie systemów i urządzeń dla retencji czynnej,
- wyposażenie w niezbędne systemy i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ścieżki rowerowe i piesze,

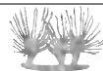
W strefie tej preferuje się lokalizację obiektów związanych z turystyką ekologiczną.

### **Strefa W**

#### Charakterystyka i położenie strefy:

Obszar tej strefy obejmuje tereny wód powierzchniowych; stawów, stawów hodowlanych i zbiorników wodnych rekreacyjnych i retencyjnych i rzek, strumieni i kanałów na terenie gminy.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych – z zastrzeżeniem możliwości ich uszczegółowienia i korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).



- zakaz zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce wodnej. W sąsiedztwie zbiornika Św. Anka, przewiduje się dopuszczenie zabudowy oraz urządzeń związanych z usługami rekreacji i sportu, których celem będzie odpowiednie dostosowanie i zagospodarowanie terenów przyległych do zbiornika do wypoczynku niedzielnego, rekreacji weekendowej i letniej.

## **Strefa NO**

### Charakterystyka i położenie strefy:

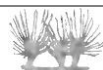
Obszar tej strefy obejmuje tereny położone w Grabcach Józefpolskich i Mszczonowie. Teren istniejącej oczyszczalni ścieków i zakładu gospodarki komunalnej.

Zakłada się utrzymanie funkcji obsługi mieszkańców miasta i gminy w zakresie oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami, oczyszczania miasta;

Ustala się utrzymanie wokół terenu oczyszczalni - strefy, która ograniczy uciążliwości związane z funkcjonowaniem oczyszczalni.

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów:

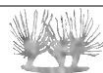
- wysokości zabudowy zgodna z wymaganiami technicznymi odnośnie wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20 %;
- wysokość zabudowy 12.0 m



## Materiały wyjściowe:

W toku prac nad studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie wykorzystując następujące materiały:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Mszczonów Uchwała nr XLIV/332/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku. Z późniejszymi zmianami ( część tekstowa rysunek studium i analizy),
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Mszczonów (Uchwała Nr XIX/151/04 i XIX/152/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 roku,
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów,
- Strategia Rozwoju Gminy Mszczonów przyjęta Uchwałą Nr XV/125/07 Rady Miejskiej w Mszczonowie.
- Ocena fizjograficzna obszaru gminy Mszczonów opracowana w 1996 roku,
- Dokumentacja dot. inwentaryzacji i weryfikacji pomników przyrody gminy Mszczonów wykonana przez Zakład Projektowania i Urządzania Zieleni oraz Prac Geologicznych „Dendro-Geo-Service”, wrzesień 1997r.,
- Rozporządzenie nr 26 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009r w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu żyrardowskiego,
- Materiały dot. terenów i obszarów górniczych gminy Mszczonów, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2004 r.,
- Koncesje na wydobywanie kopalin ze złóż z terenu gminy Mszczonów,
- Plan ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego. Wytyczne do planów gmin. Gmina Mszczonów. TUP Zarząd Główny, Warszawa 1999r.,
- Podstawowe informacje ze spisów powszechnych dotyczących gminy miejsko-wiejskiej Mszczonów: Narodowy Spis Powszechny z 2002 roku oraz Powszechny Spis Rolny z 2002r, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2003,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr ~~65/2004~~ **22/18** Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia ~~7 czerwca 2004~~ **19 grudnia 2018r.**),
- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,
- Studium Planu Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Warszawy z 2011r.
- Plan Gospodarki Odpadami dla Mazowsza na lata 2012-2017 z uwzględnieniem lat 2018-2023
- Program ochrony środowiska wraz z planem gospodarki odpadami w gminie Mszczonów na lata 2004 - 2012,
- Plan odnowy miejscowości Osuchów –aktualizacja Gmina Mszczonów, Uchwała RM w Mszczonowie nr XXVII/282/08 z dnia 23.12.2018r,
- Plan odnowy miejscowości Bobrowce Gmina Mszczonów, Uchwała RM w Mszczonowie nr XXVII/282/08 z dnia 23.12.2018r,
- Plan odnowy miejscowości Lutkówka Gmina Mszczonów, Uchwała RM w Mszczonowie nr XXVII/282/08 z dnia 23.12.2018r,
- Plan odnowy miejscowości Piekary Gmina Mszczonów Uchwała RM w Mszczonowie nr XLIX/461/10 z dnia 12.11.2010r,
- Plan odnowy miejscowości Wręcza Gmina Mszczonów Uchwała RM w Mszczonowie nr XLV/417/10 z dnia 23.06.2010r,
- Plan rozwoju miejscowości Wręcza Gmina Mszczonów, Wręcza III 2005 r.,
- Informacja z rejestru gruntów o klasach użytków dla poszczególnych obrębów gminy Mszczonów,
- Jan Józeficki „Mszczonów. Dzieje miasta 1245-1989”,

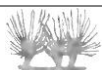


- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, ATKINS, maj 2011r.
- **Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030r – Uchwała Nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z 28 października 2013r.**

---

Materialy graficzne:

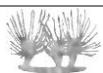
- Mapy topograficzne obejmujące obszar Gminy Mszczonów w skali 1:25 000
- Mapa topograficzna obszaru gminy Mszczonów w skali 1:10 000 – zeskanowana w wersji czarno-białej (Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie,
- Mapa numeryczna ewidencji gruntów obszaru gminy Mszczonów (Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie, Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny),
- Powykonawcza inwentaryzacja geodezyjna sieci wodociągowej gm. Mszczonów
- Trzy komplety map w skali 1:10000: Hipsometra, Gleby, Geologia – warunki gruntowo-wodne,
- Mapy glebowo-rolnicze wsi gminy Mszczonów w skali 1:5000,
- Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Mszczonów, wraz z załącznikiem graficznym w postaci mapy 1:25 000,
- Mapa gminy z urządzeniami melioracyjnymi. Inspektorat Wojewódzki Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Grodzisku Maz., 2004 r.,
- Mapa topograficzna gminy Mszczonów w skali 1:10 000 – obszary zagrożenia powodziowego rzek: Jeziorcki i Pisi. Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie. XI 2004 r.,
- Mapa tras rowerowych i pieszych,
- Uproszczona mapa fitosocjologiczna zbiorowisk roślinnych w skali 1:10.000 – załącznik graficzny do opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów, ATKINS, maj 2011r.



## Wykaz rysunków:

Rysunki opracowano na materiałach zgromadzonych w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym tj. na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków.

1. **Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)
2. **Kierunki rozwoju komunikacji**  
(skala 1:25 000 – mapa ewidencyjna)



## C. UZASADNIENIE WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW.

### 1. Podstawa formalno-prawna opracowania Studium

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów zostało opracowane na podstawie:

- art.7 ust.1 i art.18 ust.2 pkt.5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990r. (Dz.U. z 2001-2019r. Nr 142-poz.4594 506 z późniejszymi zmianami),
- art.9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U. z 2012 2018r. poz.647 1945 z póź. zm. ze zmianą-DZ.U.2013.24),
- ~~Uchwały Nr XVIII/137/12 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów”,~~
- ~~Uchwały Nr XXXIII/251/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów”.~~
- **Uchwały Nr XLVI/327/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.**
- **Uchwały Nr XLIX/358/18 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 lutego 2018r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.**

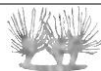
Obecnie w Gminie obowiązuje Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla Gminy Mszczonów zatwierdzone Uchwałą Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów.

### 2. Cel opracowania

W Gminie Mszczonów obowiązuje dotychczas Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego ~~obowiązującego dla Gminy Mszczonów zatwierdzonego Uchwałą XLIV/332/06-XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 31 maja 2006 roku ze zmianą przyjętą Uchwałą XIII/100/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 24 października 2011~~ **25 czerwca 2013 roku.**

Celem sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów jest aktualizacja ww. dokumentu oraz określenie polityki przestrzennej gminy. Głównym celem uaktualnienia polityki przestrzennej gminy jest dostosowanie do zmieniających się warunków prawno-gospodarczych oraz rozszerzenie warunków przestrzennych do podniesienia atrakcyjności terenów gminnych oraz aktywizacji obszarów wiejskich.

Studium ma charakter opracowania kompleksowego ujmującego wspólnie miasto i gminę Mszczonów w ich granicach administracyjnych, które położone są w powiecie żyrardowskim w województwie mazowieckim.





Za cel strategiczny rozwoju gminy należy uznać jej dążenie do **stworzenia warunków do harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego, zaspokajającego stale rosnące materialne i kulturowe potrzeby społeczności gminy, poprzez efektywne zagospodarowanie zasobów przyrodniczych, społeczno – ekonomicznych i kulturowo – historycznych.**

Powyższy cel będzie realizowany przez następujące cele pośrednie:

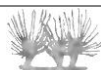
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości zarówno w Mszczonowie jak i wiejskiej części Gminy,
- restrukturyzacja i modernizacja rolnictwa i leśnictwa,
- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury technicznej oraz osadnictwa,
- poprawa warunków życia społeczności i zaspokajanie ich potrzeb społecznych,
- wykorzystanie położenia Gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy.

Studium określa politykę przestrzenną gminy zmierzającą do osiągnięcia tych celów uwzględniając zasady określone w zaktualizowanej Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego Studium. Polityka przestrzenna ma zatem polegać na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

przyjmując ład przestrzenny i rozwój zrównoważony za podstawę tych działań oraz uwzględniając uwarunkowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej obszaru gminy.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania gminy Mszczonów jest zrównoważony rozwój uznany za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.



### 3. Metoda opracowania

Metoda opracowania Studium polegała na analizie uwarunkowań: przyrodniczych, kulturowych, społecznych, gospodarczych i przestrzennych, wraz z sformulowaniem wniosków, syntezie wynikających z uwarunkowań szans i zagrożeń, których wynikiem było określenie polityki przestrzennej, jej stref funkcjonalnych i zasad zagospodarowania.

Studium zostało opracowane na podstawie wykonanych przez zespół autorski następujących prac analitycznych:

- \* analizy położenia gminy i powiązań zewnętrznych
- \* analizy uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu
- \* analizy uwarunkowania wynikające z ochrony gleb
- \* analizy warunków gruntowo-wodnych
- \* analizy uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego
- \* analizy stanu istniejącego infrastruktury technicznej
- \* analizy systemu komunikacyjnego gminy
- \* analizy wniosków mieszkańców do projektu studium
- \* inwentaryzacji zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne

Diagnoza i analizy uwarunkowań rozwoju gminy połączone zostały z elementami prognozy uwzględniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego:

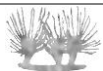
- wymagania ład przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

### 4. Opis zawartości opracowania

Gmina Mszczonów z ośrodkiem gminnym w Mszczonowie położona jest około 70 km na południowy wschód od geograficznego środka Polski, 50 km na południowy zachód od Warszawy i 90 km od Łodzi. Administracyjnie należy obecnie do powiatu żyrardowskiego i województwa mazowieckiego, leżąc przy jego zachodnio-południowych granicach.

Sąsiaduje z gminami: Radziejowice, Żabia Wola, Pniewy, Błędów i Puszcza Mariańska należącymi do województwa mazowieckiego oraz gminami Biała Rawska i Kowiesy należącymi do województwa łódzkiego.

Gmina Mszczonów zajmuje powierzchnię 151,90 km<sup>2</sup> (w tym powierzchnia miasta wynosi 8,56 km<sup>2</sup>), obejmując 66 wsi skupione w 33 sołectwach. (W 2005 roku do gminy Mszczonów zostały dołączone 4 wsie będące wcześniej w granicach administracyjnych gminy Radziejowice, są to wsie: Nowy Dworek, Olszówka, Wręcza, Wręcza A)



Przez teren gminy przebiegają ważne szlaki komunikacyjne:

- drogowe: Warszawa – Katowice, droga ekspresowa S8, stanowiąca część trasy północ – południe oraz droga krajowa nr 50, szlak TIR-owski wschód-zachód (trasa międzynarodowa),
- kolejowe: Centralna Magistrala Kolejowa stanowiąca część trasy północ – południe oraz trasa kolei towarowej wschód – zachód CE 20 (Słubice – Terespol).

Geograficzne tereny miasta i gminy leżą na Nizinie Mazowieckiej w Kotlinie Warszawskiej.

Na obszarze gminy biorą swój początek następujące rzeczki: Okrzesza, Pisia - Gagolina, Jeziorka, Korabiewka.

### **Uwarunkowania o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.**

Na terenie miasta i gminy Mszczonów zamieszkują ~~44442~~ 11603 osoby, w tym w mieście ~~6352~~ 6433 osób (dane na dzień ~~30.06.2012r.~~ 30.12.2017r.).

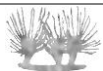
Gęstość zaludnienia obecnie wynosi 75,32 76 osób /km<sup>2</sup> i jest niższa niż przeciętna w kraju oraz w woj. mazowieckim. Występuje znaczna polaryzacja wielkości i gęstości zaludnienia poszczególnych wsi. Dużą gęstością zaludnienia charakteryzuje się miasto Mszczonów oraz wsie położone w bezpośredniej bliskości miasta tj. Badowo Dańki, Sosnowica, Kamionka, Grabce Józefpolskie i Marianka. Dużą gęstością zaludnienia odznacza się również Osuchów. W ciągu 21 lat nastąpił wzrost ludności o 1277 osoby. Wzrosła liczba mieszkańców na terenie miasta przy jednoczesnym powolnym wzroście liczby mieszkańców na terenach wiejskich (797 – wzrost ludności dla Mszczonowa, 482 – wzrost ludności miasta). Wg prognoz GUS dla województwa mazowieckiego do roku 2020 powinien nastąpić wzrost liczby ludności głównie w powiatach otaczających Warszawę i położonych w paśmie Warszawa – Łódź, czyli także w gminie Mszczonów.

Struktura ludności kształtuje się korzystnie dla dalszego rozwoju gminy. Wg podziału ludności na ekonomiczne grupy wieku ok. ~~66,78~~ 60,6% ludności gminy jest w wieku produkcyjnym, natomiast ~~ok. 17,01~~ 20,1% w wieku przedprodukcyjnym (dane na dzień 30.12.2017r.).

Zaznacza się silna tendencja szukania zatrudnienia w obrębie aglomeracji Warszawskiej i samej stolicy, czemu sprzyja dobre skomunikowanie ze stolicą, głównie przez linię kolejową Łódź – Warszawa ze stacją w Żyrardowie. Ważnym rynkiem pracy dla mieszkańców gminy oprócz prężnie rozwijającego się miasta Mszczonowa są również pobliskie ośrodki miejskie jak Żyrardów, Grodzisk, Pruszków, Skierniewice.

### **Uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe**

Ważnym uwarunkowaniem gminy jest dobry stan jej środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe szczególnie południowo-wschodniej jej części, oraz obecność obszarów cennych przyrodniczo, co dowodzi objęcie ich prawną formą ochrony przyrody. Walory umacnia występowanie zabytkowych dworów i pałaców z parkami podworskimi i wiejskimi i wyróżniający się wśród nich mikroklimat i zabytki Osuchowa oraz sprzyjający rekreacji i wypoczynkowi zbiornik Św. Anka, jak i tereny go otaczające. Położony w najwyższym punkcie Niziny Mazowieckiej Osuchów nazywany „dachem



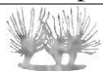
Mazowska” albo małymi Sudetami pomiędzy Łodzią a Warszawą, odznacza się charakterystycznym klimatem zbliżony do Sudeckiego oraz występowaniem roślinności typowej dla Sudetów. Południową część gminy i jej wschodnio-południowe tereny charakteryzuje dobra przestrzeń rolnicza z występującymi tu zwartymi kompleksami gleby klasy III. Takie uwarunkowania determinują rozwój przestrzenny południowej części gminy w kierunku intensyfikacji rolnictwa ze specjalizacją w zakresie sadownictwa, obszary atrakcyjne przyrodniczo i kulturowo w kierunku rozwoju turystyki i mieszkalnictwa – wschodnią część, a centralną, zachodnią i północną część gminy o słabych glebach w kierunku rozwoju funkcji mieszkaniowych, handlowo – usługowych, i produkcyjnych zwłaszcza przy głównych szlakach komunikacyjnych. Szczególnie w północno – zachodniej części gminy studium wyznacza tereny predysponowane do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej w kierunku usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, a także działalności konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i naukowej.

Dodatkowo duża liczba drobnych gospodarstw rolnych predysponują obszar w kierunku rozwoju rolnictwa ekologicznego, turystyki ekologicznej i agroturystyki.

Na uwagę zasługują dwa większe powierzchniowo obszary występowania zasobów mineralnych. Przewidywana ich rekultywacja w kierunku wodnym i leśnym oraz atrakcyjne położenie wśród lasów i w bliskiej odległości od obiektów zabytkowych predysponują je do pełnienia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.

Uwarunkowania i zadania w poszczególnych działach wynikające z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004 – 19 grudnia 2018 roku Uchwałą nr 65/2004 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego:

- ~~na podstawie analizy cech społeczno-gospodarczych i zróżnicowanych możliwości rozwoju, województwo mazowieckie podzielono na obszary polityki przestrzennej. Gmina Mszczonów zgodnie z tym podziałem znajduje się w obszarze największych wpływów Aglomeracji Warszawskiej z przewagą funkcji pozarolniczych i łatwą dostępnością komunikacyjną Warszawy.~~
- ~~zgodnie z główną Koncepcją Zagospodarowania Przestrzennego Województwa rolniczy obszar gminy (ze względu na jego uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne) jest predestynowany do rozwoju towarowego rolnictwa wielokierunkowego, ze specjalizacją produkcji rolnej w zakresie sadownictwa. Natomiast polityka przestrzenna województwa na obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej ma polegać na wspieraniu dotychczasowych kierunków rozwoju – czyli dalszego rozwoju sadownictwa.~~
- ~~w zakresie infrastruktury Plan Województwa wyznacza do adaptacji linie energetyczne wysokiego napięcia 110 kV i do modernizacji GPZ 110/15 kV. Przebiegający przez teren gminy gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu regionalnym Plan wyznacza do adaptacji, podobnie jak gazociąg wysokiego ciśnienia o znaczeniu lokalnym. Wskazana została także adaptacja stacji gazowej I stopnia położonej w zachodniej części gminy przy drodze GP8 oraz planowana jest budowa nowej stacji gazowej w pobliżu miasta Mszczonów. W zakresie telekomunikacji do adaptacji wskazana została centrala międzymiastowa położona we Mszczonowie~~
- ~~w zakresie komunikacji planowana jest modernizacja linii kolejowych CE20 i E65 przechodzących przez teren gminy, objętych międzynarodowymi umowami AGC i AGTC, a umożliwiającą osiągnięcie m.in. prędkości 160 km/h dla pociągów pasażerskich i 120 km/h dla towarowych. Przez obszar gminy przebiegać będzie~~



postulowany europejski korytarz transportowy, wokół którego ma być tworzone pasmo przyspieszonego rozwoju, a droga krajowa nr 8 ma zostać przebudowana do drogi ekspresowej. Planowana jest również przebudowa (lub rozbudowa) drogi głównej nr 50 ruchu przyspieszonego GP, która przechodzi przez północno-zachodni obszar gminy i ma tworzyć „Dużą Obwodnicę Warszawy”. Na odcinku drogi GP50 przechodzącym przez miasto Mszczonów postulowana jest zmiana rangi tej drogi:

- w związku z postulowanym europejskim korytarzem transportowym, we Mszczonowie przy drodze GP8 Plan wskazuje na utworzenie tu centrum logistycznego o znaczeniu strategicznym (planowany), a przy drodze GP50 (w sąsiedztwie obwodnicy Mszczonowa) – adaptację centrum logistycznego o znaczeniu lokalnym (istniejący);
- w zakresie ochrony walorów środowiska przyrodniczego polityka samorządu województwa mazowieckiego przewiduje zwiększenie powierzchni prawnie chronionych obszarów przyrodniczych a wśród nich powiększenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – co wiązało by się z rozszerzeniem zasięgu Parku na zachodnio – północne tereny gminy. Projektowane jest również przekształcenie części Bolimowsko – Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w park krajobrazowy. Z kolei Krajowy Program Zwiększania Lesistości przyjmuje że zalesienie w województwie mazowieckim do 2020 roku obejmie ok. 75 tys. ha gruntów rolnych, w tym 71 tys. na stanowiących własność prywatną. Obszary objęte zalesieniami występują także w powiecie żyrardowskim, w którym położona jest gmina;
- w zakresie rozwoju usług turystyki i rekreacji południowo – wschodnia część gminy położona jest w rejonie turystycznym o znaczeniu lokalnym;
- w kierunkach rozwoju dla aglomeracji warszawskiej Mszczonów został włączony do strefy funkcjonalnej – rozwoju przemysłowo-gospodarczego związanej z Żyrardowem;
- Mszczonów znajduje się w pasie powiązań aglomeracji warszawskiej z aglomeracją łódzką

W dziedzinie Transport kolejowy:

W planie została zapisana inwestycja celu publicznego:

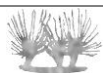
- modernizacja linii kolejowej nr 4 –Centralna Magistrała Kolejowa;
- prace na linii kolejowej C-E 20 na odcinku Skierniewice –Pilawa –Łuków.

Ponadto z PZPWM wynikają postulaty i rekomendacje dotyczące zagospodarowania przestrzennego województwa.

W dziedzinie Transport drogowy:

W Planie postuluje się działania w systemie dróg dotyczące:

- podnoszenia poziomu bezpieczeństwa przez:
  - realizację chodników, dróg rowerowych, przejść dla pieszych i przejazdów dla rowerzystów,
  - działania poprawiające bezpieczeństwo ruchu, w tym m.in.: strefowanie prędkości pojazdów, fizyczne środki uspakajania ruchu( progi zwalniające, wyniesione przejścia dla pieszych, azyle dla pieszych, wyniesione skrzyżowania, male);
- przebudowy dróg zgodnie z warunkami okresowych kontrol stanu technicznego, badań natężenia oraz bezpieczeństwa ruchu drogowego;



- prowadzenie analiz i studiów oraz pozostawienia rezerw terenowych dla obwodnic miejscowości;
- prowadzenie analiz budowy skrzyżowań wielopoziomowych z liniami kolejowymi.

W dziedzinie Transport rowerowy:

W celu zapewnienia spójności tras oraz warunków sprzyjających poprawie bezpieczeństwa i rozwoju komunikacji rowerowej postuluje się:

- budowę infrastruktury rowerowej wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich o wysokim natężeniu ruchu samochodowego, zarówno w ramach ogólnych inwestycji drogowych, jak i jako samodzielne inwestycje krajowego i wojewódzkiego zarządcy drogi.

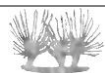
W dziedzinie Transport lotniczy:

Plan postuluje działania w zakresie transportu lotniczego dotyczące:

- prace koncepcyjne nad budową CPK między Łodzią a Warszawą, w tym ustalenie lokalizacji poza obszarami charakteryzującymi się najwyższą jakością gleb oraz ponadprzeciętną towarowością produkcji rolniczej, zwłaszcza stanowiącymi strategiczne obszary żywicielskie województwa mazowieckiego, jak również w znacznym oddaleniu od obszarów o wysokich walorach przyrodniczych, odgrywających istotną rolę w zakresie zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych o pełniących rolę stref wymiany i regeneracji powietrza dla aglomeracji warszawskiej.

W dziedzinie ochrony środowiska i zasobów przyrody:

- w zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody, w tym udokumentowanych złóż kopalin:
  - zapewnienie ochrony różnorodności biologicznej, terenów zieleni i krajobrazu m.in. poprzez adekwatne zapisy w MPZP,
  - ochronę prawną korytarzy ekologicznych poprzez wpisanie do MPZP,
  - ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza w odniesieniu do gruntów wysokiej jakości i przydatności dla rolnictwa (klas bonitacyjnych I-III),
  - dążenie do zachowania odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej, sprzyjającej retencji wód opadowych, głównie w miastach,
  - zachowanie istniejących naturalnych zbiorników wodnych i terenów podmokłych, w tym starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, śródpolnych oczek wodnych oraz ich ochrona poprzez zapisy w dokumentach planistycznych gmin,
  - realizację działań inwestycyjnych i utrzymaniowych melioracji wodnych, w tym ochronę układów odwodnienia rowami melioracyjnymi, budowę systemów melioracji zwiększających retencję glebową, odbudowę systemów drenarskich,
  - poprawę jakości wód poprzez rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska (w szczególności w zakresie gospodarki wodno-ściekowej) oraz racjonalną gospodarkę przestrzenną w sąsiedztwie zbiorników wodnych,
  - racjonalną gospodarkę złożami kopalin (w tym również zasobów wód leczniczych i termalnych), w szczególności przez kompleksowe i racjonalne wykorzystanie kopaliny głównej i kopalni towarzyszących oraz technologii eksploatacji zapewniającej ograniczenie ujemnego wpływu na środowisko,



- ograniczanie degradacji litosfery, w tym warstwy glebowej, jak również niekorzystnych zmian w krajobrazie i gospodarce wodnej, związanych z powierzchniową eksploatacją surowców mineralnych m.in. poprzez rekultywację terenów poeksploatacyjnych,
- zagospodarowanie i udostępnienie obszarów atrakcyjnych geologicznie np. w formie geoparków.

W dziedzinie Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

W zakresie zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego postuluje się następujące działania:

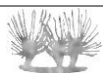
- zachowanie ładu przestrzennego lub jego kreowanie, szczególnie w miejscach o istotnym znaczeniu dla dziedzictwa kulturowego poprzez:
  - ochronę i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi w oparciu o ochronę pola ekspozycji i eksponowanie dominant architektonicznych; kształtowanie przestrzeni publicznych w nawiązaniu do tradycji miejsca,
  - eksponowanie w strukturze przestrzennej ośrodków miejskich i wiejskich najcenniejszych zasobów dziedzictwa regionu,
  - kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych m.in. poprzez utworzenie parków kulturowych,
  - adaptację obiektów zabytkowych dla współczesnych funkcji kulturalnych, turystycznych i edukacyjnych,
  - zagospodarowanie i udostępnianie stanowisk archeologicznych posiadających czytelną formę krajobrazową w celach dydaktycznych, naukowych i turystycznych.

Zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt Studium zawiera bilans zapotrzebowania na nową zabudowę oraz całkowitej w skali gminy chłonności terenów, w podziale na funkcje zabudowy. Zgodnie z wynikami bilansu gmina ma możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych i usługowych. Wprowadzono nieznaczne tereny pod zabudowę mieszkaniową w miejscach, gdzie niezbędne było jej dopełnienie i doprowadzenie do zgodności z ewidencją gruntów i istniejącym zagospodarowaniem. Ponadto wprowadzono podstrefę lokalizacji różnego rozwoju aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku z wykorzystaniem zbiorników wodnych poeksploatacyjnych. Podstrefa ta w niewielkim stopniu zostanie zabudowana ze względu na dominację zbiorników wodnych, które to będą odgrywać główną rolę. Wprowadzenie tych obszarów, a następnie ich rozwój jest niezbędny dla powstającego już we Wręczy jednego z największych parków rozrywki w Europie Środkowo-Wschodniej Park of Poland, zgodnie z możliwościami lokowania tych funkcji wyliczonymi w bilansie.

### **Wpływ istniejących uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów**

W gminie Mszczonów czynnikami wskazującymi na możliwości realizacji celów rozwoju są następujące czynniki stanowiące główne uwarunkowania:

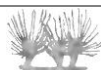
- Położenie w obszarze największych wpływów Aglomeracji Warszawskiej oraz w pasie powiązań aglomeracji warszawskiej z aglomeracją łódzką,



- Dobre skomunikowanie z Warszawą i innymi ważnymi ośrodkami przed drogi krajowe nr 8 i nr 50 oraz dwie trasy kolejowe: CMK i kolej towarową,
- Lokalne zasoby naturalne dla produkcji materiałów budowlanych,
- Wysoka dynamika tworzenia się podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym, z dużym udziałem kapitału zagranicznego,
- Dobry stan środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe szczególnie południowo-wschodniej części Gminy położonej w Bolimowsko-Radziejowickim Obszarze Chronionego Krajobrazu z doliną Środkowej Rawki,
- Występowanie atrakcyjnych obiektów zabytkowych – dworów i parków podworskich i wiejskich i wyróżniający się wśród nich mikroklimat i zabytki Osuchowa,
- Sprzyjający rekreacji i wypoczynkowi zbiornik Św. Anka i tereny go otaczające,
- Dobra przestrzeń rolnicza z glebami klas III i IV i specjalizacją w kierunku sadownictwa w południowej części Gminy

#### Szanse związane z rozwojem Gminy Mszczonów:

- Możliwość i dobre warunki lokalizacji i rozwoju obszarów aktywności gospodarczej, a w tym różnego rodzaju działalności gospodarczych, funkcji usługowo – handlowych, rozwoju centrum logistycznego, jak również składów, magazynów, nieuciążliwego przemysłu, usług, obiektów zamieszkania zbiorowego itp., w strefie koncentracji potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego, wzdłuż drogi krajowej nr 8 oraz drogi krajowej nr 50,
- Planowana budowa w północno – zachodniej części gminy dużego kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego obejmującego park edukacyjno-tematyczny, park wodny oraz usługi rekreacji, wypoczynku, park naukowo – technologiczny oraz centrum kongresowo – konferencyjne z zapleczem hotelowym, gastronomicznym i innymi obiektami towarzyszącymi,
- Możliwość rozwoju we wschodniej części gminy turystyki, agroturystyki, rekreacji i wypoczynku oraz stworzenia obiektów sportowych na bazie miejsc atrakcyjnych turystycznie, kulturowo, przyrodniczo i krajobrazowo, ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych – w oparciu o Osuchów, Zbiornik Św. Anka (budowa centrum rekreacji i wypoczynku), Lutkówkę i pozostałą wschodnią i centralną część Gminy oraz tereny obecnej i przyszłej eksploatacji kruszyw a przewidziane do rekultywacji w kierunku wodnym i leśnym (Zbiroża). Wykorzystania nadwyżki wód geotermalnych do celów rekreacyjnych w Mszczonowie,
- W południowo - zachodniej części gminy planowana lokalizacja dużego centrum handlowo - usługowego w sąsiedztwie planowanej do uruchomienia stacji kolejowej w miejscowości Szeligi. Rozwój funkcji usługowych wygeneruje duży rozwój terenów zabudowy mieszkaniowo- usługowej,
- Możliwość zwiększenia konkurencyjności rolnictwa poprzez dalszą specjalizację rolnictwa w kierunku sadownictwa i plantacji wieloletnich, restrukturyzację w kierunku ekologicznym i zintegrowanym oraz wprowadzenie pozarolniczej działalności w istniejących siedliskach rolniczych,
- Migracje ludności z Warszawy i aglomeracji warszawskiej na obrzeża – co spowoduje wzrost liczby ludności m.in. w gminie Mszczonów,
- Stworzenie i realizacja planów rozwoju miejscowości Osuchów, Piekary, Lutówka, Adamowice, tworzenie centrów wsi – możliwość wspierania tych obszarów ze środków Europejskich Funduszy Strukturalnych.





### Zagrożenia związane z rozwojem Gminy Mszczonów:

- odcięcie miasta Mszczonowa od reszty gminy ze względu na przebiegającą linię kolejową CE 20,
- ograniczenie dostępności do pozostałych terenów gminy w związku z przebiegiem drogi krajowej nr 8 i obwodnicy Mszczonowa.
- rozproszenie zabudowy na terenach rolnych.

### Strefy Funkcjonalne:

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju gminy, uwzględniając zawarte w diagnozie stanu istniejącego uwarunkowania oraz zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego, a także zachowując ciągłość polityki przestrzennej gminy i kontynuując dotychczasowe zagospodarowanie i istniejące uzbrojenie terenu, dla obszaru gminy Mszczonów zostały wyznaczone strefy funkcjonalne.

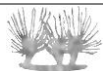
#### **G - strefa aktywności gospodarczej**

Strefa obejmuje tereny położone w Mszczonowie we wsi Wymysłów, Gurba, Adamowice, Powązki, Szeligi - wzdłuż drogi krajowej nr 8 i linii kolejowej CMK oraz obszary wokół Mszczonowa jak Grabce Józefpolskie, Czekaj, Marków Towarzystwo, Pogorzalki, Badowo Mściska, a także a także wzdłuż drogi krajowej nr 50 Badowo Dańki, Ciemno- Gnojna i Zbiroża Chudolipie, Tłumy, Nosy Poniatki, Podlindowo oraz drobne obszary w innych miejscowościach wskazane na rysunku studium. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny przemysłu, składów i magazynów oraz tereny usług.

Ta lokalizacja związana jest z jednej strony z atrakcyjnym położeniem wzdłuż ważnych tras komunikacyjnych zapewniających dobre skomunikowanie z ośrodkami regionalnymi, Warszawą i jej aglomeracją i ważnymi ośrodkami kraju. Podstawą rozwoju jest możliwość wykorzystania transportu zarówno kołowego jak i kolejowego, a sąsiedztwo aglomeracji warszawskiej, zwłaszcza bliskość samej Warszawy stwarza szanse powiązań kapitałowych i funkcjonalnych z głównym ośrodkiem administracyjno-inwestycyjnym kraju. Z drugiej strony negatywne oddziaływanie dróg krajowych powoduje wiele uciążliwości dla terenów zurbanizowanych, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej – jak hałas, zanieczyszczenie spalinami i zapylenie związane z ruchem kołowym, zmniejszone bezpieczeństwo pieszych i niewskazane jest lokalizowanie na tych terenach funkcji mieszkaniowych.

W strefie G zostało wyznaczonych sześć podstref G1, G2, G3, G4, G5, G6

Wzdłuż drogi krajowej przewiduje się głównie podstrefę G2 – bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej. W podstrefie G1 oprócz zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszczona jest budowa nowych budynków mieszkalnych w ramach przebudowy, rozbudowy istniejących siedlisk. Strefa G3 położona jest w obszarze chronionego krajobrazu, **natomiast strefa G4 - w południowo – zachodniej części gminy przy CMK. W strefie G4 przewiduje się lokalizację handlu wielkopowierzchniowego tj. o powierzchni sprzedaży powyżej 5000m<sup>2</sup> oraz centrum biznesowo – konferencyjnego i innych usług.**



Strefa G5 wyznaczona została jako obszar w którym można lokalizować przedsięwzięcia związane wytwarzaniem energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) – głównie z energii słonecznej.

Strefa G6 położona jest w północnej części miasta w sąsiedztwie skrzyżowania drogi krajowej nr 8 i nr 50. Obszar obejmuje tereny istniejącego zakładu wyrobów kruszyw lekkich i materiałów budowlanych „KERAMZYT” oraz tereny sąsiednie od skrzyżowania dróg do granic miasta. W obszarze tym planuje się wielofunkcyjny rozwój aktywności gospodarczej nie wyłączając usług (przedsięwzięć) znacząco oddziaływujących na środowisko. W strefie planuje się usługi produkcyjne, przemysł, usługi magazynowe i składowe, transportowe oraz usługi związane z utylizacją, przetwarzaniem odpadów i ich składowaniem.

Na obszarze dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Oddziaływanie prowadzonej działalności nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny. Postuluje się aby realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska następowała równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

Obecnie w rejonie Strefy G znajdują się tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny przemysłu, składów i magazynów oraz tereny usług.

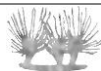
Tereny preferowane są pod nieuciążliwe inwestycje związane z działalnością produkcyjną, usługową, składami, magazynami, jak również handlem i budynkami użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego. Nie przewiduje się lokalizacji marketów powyżej 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z wyjątkiem strefy G4. Na terenach przyległych do komunikacji, zwłaszcza w sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych na drodze krajowej nr 8, proponuje się zlokalizowanie bazy noclegowej, hoteli oraz miejsc parkingowych obsługujących ruch tranzytowy i turystyczny regionu centralnego oraz obiektów handlu.

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Ewentualne uciążliwości powodowane przez składy, magazyny oraz obiekty usługowe powinny zamykać się w granicach obszaru, preferuje się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień wzdłuż ogrodzeń w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego, głównie przewidując pasy gruntu pod zielone ekrany w zewnętrznej części działki. Dbalność o harmonię krajobrazu powinna realizowana być przez intensyfikowanie zabudowy w obszarach już zurbanizowanych, poprzez określenie parametrów urbanistycznych dla inwestowanych terenów zgodnych z już istniejącą, sąsiednią zabudową i krajobrazem kulturowym, a które uszczegóławiane winny być na etapie planów miejscowych.

### **UT - strefa obszarów rozwoju gospodarczego**

Strefa obejmuje tereny położone we wsi Wręcza, Olszówka. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny rolnicze i lasy. W strefie UT przewiduje się lokalizację różnego rodzaju aktywności gospodarczej związanej z planowaną lokalizacją parku rozrywki, parku wodnego, parku edukacyjno – tematycznego, parku naukowo – technologicznego oraz centrum kongresowo – konferencyjnego.

W strefie UT zakłada się także rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową, biur, obiektów wystawienniczo – targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację



centrów biznesowych i innych usług, lokalizację zabudowy mieszkaniowej o charakterze osiedli zabudowy zorganizowanej tzw. kondominiów, a także lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz lokalizację miejsc parkingowych (w tym wielopoziomowych).

Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę wielofunkcyjnego rozwoju.

Z uwagi na zakładany długi czas, w którym nastąpi jednolite docelowe zagospodarowanie strefy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w części pozostawienie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium docelowo nierolniczego kierunku rozwoju. W strefie UT dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uwzględniając w zagospodarowaniu poszczególnych działek istniejące cenne zadrzewienia i zieleń niską. Ponadto w strefie UT dopuszcza się przekształcenie, a także zachowanie istniejących sztucznych zbiorników wodnych i wkomponowanie w nowe przeznaczenie.

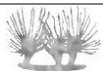
Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ład przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Preferuje się wprowadzanie zbiorników wodnych, zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego. Zaleca się zieleń tłumiącą hałas oraz poprawiającą warunki mikroklimatyczne.

**W strefie UT została wyznaczona podstrefa W/UT we wsi Wręcza, Wręcza A, Olszówka i Zbiroża, w której przewiduje się lokalizację różnego rozwoju aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku z wykorzystaniem zbiorników wodnych poeksploatacyjnych. Przewiduje się tu lokalizację usług z zakresu rozrywki, turystyki, gastronomii oraz innych obiektów związanych z bazą turystyczną, a także lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.**

Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę rekreacyjno – wypoczynkową.

### **PE – Strefa terenów górniczych i terenów rolnych z możliwością eksploatacji kopalin**

Obszar tej strefy obejmuje tereny eksploatacji kopalin, na których prowadzone jest lub planowane będzie wydobywanie zasobów złóż kopalin. Strefa ta obejmuje tereny, na których eksploatacja została już zakończona i trwa ich rekultywacja oraz tereny występowania surowców mineralnych jeszcze nie eksploatowanych. Obszar strefy PE obejmuje tereny w Mszczonowie i we wsiach: Adamowice, Dębiny Osuchowskie, Pieńki Strzyże, Zimna Woda, Zbiroża, Olszówka oraz Wręcza i Wręcza A i innych, tworząc obszary przeznaczone do wydobywania zasobów kopalin mineralnych, na terenie których ustalone zostały również tereny górnicze z późniejszą poeksploatacyjną rekultywacją w kierunku rolnym często ze zbiornikami wodnymi, ewentualnie leśnym. Przyjęcie i egzekwowanie programów rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych stanowi podstawowy warunek ochrony środowiska przyrodniczego obszaru oraz możliwości jego późniejszego wykorzystania w kierunku rekreacyjno – retencyjnym. **W podstrefie PE1 położonej we wsi Zbiroża wyznaczony został obszar terenów górniczych do przekształcenia po zakończeniu eksploatacji górniczej w kierunku usług**



turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku oraz wód powierzchniowych. Obszar rozwoju gospodarczego, w którym planuje się wielofunkcyjny rozwój różnych form działalności z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną, gospodarczą i komunikacyjną.

Strefy PE1 i W/UT położone są bezpośrednio obok siebie i docelowo powinny stanowić jeden obszar funkcjonalny ponadto wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

### **UM - strefa intensywnej zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej**

Obecnie obszary tej strefy obejmują istniejące tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej. Zlokalizowane są w północno – zachodniej części gminy tj. w miejscowości Grabce Towarzystwo, Świnice, Marków Świnice, Długowizna, Lublinów, Szeligi, Czekaj.

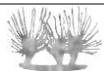
W strefie UM studium zakłada rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową, biur, obiektów wystawienniczo – targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację centrów biznesowych, konferencyjno – szkoleniowych, terenów rekreacyjnych i sportowych, usług użyteczności publicznej, usług rzemieślniczych realizowanych w formie mikro i małych przedsiębiorstw i innych usług. W strefie tej planuje się również rozwój zabudowy mieszkaniowej zarówno zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, a także lokalizację GPZ w miejscowości Marków Świnice. Zakłada się, że strefa ta docelowo będzie tworzyła zespół zabudowy miejskiej o charakterze dzielnicy usługowo-mieszkaniowej z dużą ilością zieleni. W strefie tej winny zostać wyznaczone tereny do obsługi technicznej i komunikacji, w tym parkingi m.in. wielopoziomowe.

Z uwagi na zakładany długi czas w którym nastąpi jednolite docelowe zagospodarowanie strefy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w części pozostawienie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium docelowo nierolniczego kierunku rozwoju. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, uwzględniając w zagospodarowaniu poszczególnych działek istniejące cenne zadrzewienia i zielenią niską.

Planuje się, że strefa ta zostanie zabudowana w poszczególnych częściach tylko zabudową usługową i w innych rejonach zabudową mieszkaniową. Planuje się, że część strefy będzie stanowiła zabudowę usługowo- mieszkaniową.

### **MU - strefa zabudowy mieszkaniowo – usługowej**

Obszar tej strefy obejmuje miasto Mszczonów tereny rolne, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz tereny usługowe. Zlokalizowany jest on przede wszystkim w Mszczonowie i w bezpośrednim sąsiedztwie Mszczonowa, tworząc tym samym możliwość rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowych w kierunku południowym i kierunku zachodnim. Obszary mieszkaniowo-usługowe położone są również wzdłuż drogi krajowej nr 50, w centrum ośrodków wiejskich: Bobrowce, Osuchów, Chudolipie odgrywając w nich rolę centrów usługowo-rozwojowych dla okolicznych wsi, a także w zachodniej części gminy tj. w miejscowości Olszówka, Wręcza, Wręcza A, Długowizna, Grabce Towarzystwo, Grabce Wręckie, Świnice, Lublinów, Marków Towarzystwo, Szeligi, Adamowice, Powązki, Lutkówka II, Nosy Poniatki, Zbiroża, Bronisławów, Badowo Mściska, Sosnowica, Wymysłów, Badowo-Dańki,



Kamionka, Adamów, Badów Górny, Budy Strzyże, Strzyże, Piekary, Budy Zasłona, Gaba, Marków Świnice, Grabce Józefpolskie, Zimna Woda, Tłumy, Ciemno-Gnojna.

W strefie MU studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, usług drobnej wytwórczości oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji. W strefie tej planuje także się usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, rozrywki, gastronomii, handlu, obsługi ruchu turystycznego i komunikacyjnego, usługi komercyjne, obiekty widowiskowe, wystawienniczo – targowe, kongresowo - konferencyjne, obiekty biurowe, administracyjne i inne obiekty usługowe. W obszarze strefy MU należy przewidzieć realizację obiektów i urządzeń do obsługi technicznej, komunikacji oraz ochrony środowiska.

Wyznaczone podstrefy różnicuje położenie. W granicach miasta Mszczonów została wyznaczona strefa MU1 jako strafa wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej. W Obszarze Chronionego Krajobrazu została wyznaczona strefa MU2. W pozostałej części gminy głównie w sąsiedztwie miasta Mszczonów i w sąsiedztwie terenów UM i UT została wyznaczona strefa MU3. Podstrefa MU2 ze względu na swe położenie w obszarze prawnie chronionym, wartości krajobrazowe i przyrodnicze charakteryzuje się przede wszystkim zwiększoną powierzchnią biologicznie czynną. Podstrefa MU3 z uwagi na lokalizację w pobliżu miasta Mszczonów i planowanych inwestycji związanych z nauką, zabawą, wypoczynkiem i rekreacją, a także centrum kongresowo – konferencyjnym, centrum biznesowym, usług z zakresu handlu i innych, charakteryzuje się wyższą wysokością zabudowy oraz większą powierzchnią zabudowaną i utwardzoną.

Realizacja większości inwestycji z zakresu mieszkalnictwa uzależniona jest od uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i podstawową obsługę komunikacyjną oraz od popytu na te tereny.

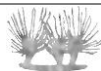
W celu dbałości o ład przestrzenny studium zaleca intensyfikowanie zabudowy, tak aby tworzyć spójne jednostki przestrzenne, dla których łatwiejsze jest stworzenie wymaganej o odpowiednich standardach infrastruktury technicznej, jak kanalizacja. Ochrona środowiska a także zapewnienie mieszkańcom odpowiednich warunków życia powinna opierać się na zachowywaniu odpowiednich norm i standardów przy budowie nowych obiektów usługowych, a występowanie ewentualnych uciążliwości powinno ograniczać się do granic własności danego terenu. Zaleca się wprowadzanie pasów zadrzewień wzdłuż ciągów komunikacyjnych, a także wzdłuż granic obiektów usługowych – mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego, przestrzeni życia mieszkańców i kształtowanie krajobrazu. Zaleca się również wprowadzanie układów zieleni miejskiej i osiedlowej wpływającej pozytywnie na wartość krajobrazu obszarów zurbanizowanych.

### **MN - strefa zabudowy mieszkaniowej**

Strefa obejmuje tereny położone w większości w części wiejskiej gminy, przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych, wzdłuż których istnieje zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa lub jej wprowadzenie jest wskazane, a także wzdłuż których istnieją ciagi sieci wodociągowej.

W podstrefie MN1i MN2 zakłada się wprowadzenie *zabudowy z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz podstawowych usług obsługujących* obszar. Natomiast w podstrefie MN3 - zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.

Dopuszcza się pozostawienie istniejących funkcji rolniczych. Zachowuje się istniejące lasy.



Na obszarach atrakcyjnych krajobrazowo, przyrodniczo i turystycznie, o atrakcyjnych warunkach dla zabudowy mieszkaniowej proponowane jest wprowadzenie strefy MN3. Są to obszary wsi Dwórzno, Osuchów, Lutkówka Druga położone w obszarze chronionego krajobrazu oraz Budy Zasłona. Strefa ta charakteryzuje się większą powierzchnią nowo wydzielanych działek oraz zabudową o parametrach ekologicznych.

Dbalność o ład przestrzenny i ochronę krajobrazu kulturowego i przyrodniczego sprawia, że preferowane jest w tej strefie intensyfikowanie zabudowy oraz tworzenie nowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, tworzenie architektonicznie przemyślanej zabudowy, zgodnej z architekturą regionu opartej na wytycznych urbanistycznych określanych szczegółowo na etapie planów miejscowych. Wskazane jest lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach istniejącego już uzbrojenia terenu, i szybki rozwój sieci kanalizacyjnej ze względu na ochronę środowiska. Zaleca się również wysadzanie dróg osiedlowych i dojazdowych szpalerami drzew, co pozwoli na uzyskanie efektu zielonych alei i podniesie walory dobrego miejsca zamieszkania.

### **E - strefa ekologiczna**

**W ramach strefy ekologicznej wyznaczono pięć podstref: E, ZC, ZP, RE, L/U**

#### **Strefa E –obszary korytarzy ekologicznych**

Strefa obejmuje obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych, stanowiących głównie zbiorowiska roślinności trawiastej i turzycowej wykorzystywane gospodarczo jako łąki i pastwiska, a także tereny zadrzewień w granicach administracyjnych Gminy i tereny zieleni ogólnodostępnej z roślinnością niską i wysoką na obszarze miasta Mszczonowa. W większości są to tereny, które przylegają lub zajmują dna dolin rzecznych i obniżen bezodpływowych (szczególnie wzdłuż rzeki Pisi - Gałoliny, Jeziorki, Okrzeszy i Korabiewki), na których dominują grunty nie nadające się do bezpośredniego posadowienia z uwagi na bardzo słabe warunki geotechniczne oraz wysoki poziom wód gruntowych (poniżej 1 m ppt). Są to też często tereny zalewowe wymienionych rzek. Obszary strefy E pełnią funkcję regulacyjno-ochronną środowiska przyrodniczego w Gminie. Zapewniają łączność terenów o dużej aktywności biologicznej, umożliwiają migrację zwierząt i roślin. Mają zagwarantować różnorodność biologiczną i zachowanie cennych gatunków flory i fauny. Tereny zieleni w mieście dodatkowo służą celom wypoczynkowym, rekreacyjnym i zdrowotnym i pełnią ważną funkcję estetyczną dla miasta.

#### **Strefa ZC- obszary cmentarzy**

Strefa obejmuje tereny cmentarzy zlokalizowane; w mieście Mszczonów i miejscowości Osuchów i Lutkówka, Zimnice.

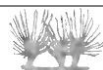
W studium zakłada się ochronę utrzymanie i rozbudowę funkcji cmentarzy.

Dla części zabytkowych cmentarzy obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.

#### **Strefa ZP- obszary zieleni parkowej**

Strefa obejmuje tereny parków w Osuchowie, Badowo- Mściska, Wręczy, Badowo- Dańki Zespoły parkowe, są objęte różnymi formami ochrony (wpis do rejestru zabytków, wojewódzka ewidencja zabytków, przepisy prawa miejscowego). Zespoły parkowe stanowią cenny element krajobrazu kulturowego powinny być wykorzystane dla rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i kultury (szlaki turystyczne, ścieżki rowerowe).

W studium zakłada się dla obszaru strefy zieleni parkowej:



- rewaloryzację układów przestrzennych o wartościach zabytkowych i kulturowych stosownie do wymogów wynikających z ochrony wartości dziedzictwa kulturowego;
- ochrona i utrzymanie zieleni parkowej;
- eksponowanie zabytkowych obiektów;
- dostosowanie funkcji obiektów zabytkowych do ich charakteru i potrzeb, możliwość wprowadzenia poza funkcja mieszkalną, usług administracji, kultury itp.;
- zachowanie i rewaloryzacja historycznych kompozycji układów zieleni;

#### Strefa L/U- obszary lasów z dopuszczeniem drobnych usług

Strefa obejmuje istniejące lasy głównie w północno - zachodniej części Gminy, do zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i usług sportu. Ustala się że obszary lasów obejmujących strefę L/U zostaną przekształcone w zielenią urządzone (parkową) z możliwością lokalizacji zbiorników wodnych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych oraz małych budynków usługowo – handlowych m.in. pawilony z lodami, napojami itp. W strefie tej dopuszcza się lokalizacje terenów sportowych tj. ścieżki zdrowia.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako leśnego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nieleśnego kierunku rozwoju.

W strefie tej preferuje się lokalizację usług związanych z turystyką ekologiczną.

#### Strefa RE- obszary rekreacji, turystyki i sportu z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej mieszkaniowej ekstensywnej.

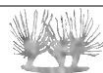
Strefa obejmuje obszary położone głównie we wschodniej i południowo-wschodniej części Gminy, zwłaszcza w okolicach zbiornika Św. Anka w Zbizoży, w okolicach miejscowości Osuchów, w obszarze chronionego krajobrazu, przeznaczone do zagospodarowania rekreacyjnego, turystycznego i usług sportu z możliwością zalesień i z dopuszczeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Przeznaczenie tych terenów wynika z możliwości wykorzystania obszarów leśnych i zabytkowych do podniesienia atrakcyjności rekreacyjnej i turystycznej tych miejsc, w większości położonych w Obszarze Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki, w rejonie Osuchowa, Zbizoży, Lutkówki, przez które przebiegają szlaki rowerowe. W Osuchowie i przy zbiorniku Św. Anka planowane jest stworzenie miejsc piknikowych.

Zaleca się prowadzenie ekstensywnych form gospodarki rolnej i proekologiczne zasady gospodarowania zasobami istniejącymi.

#### **R - strefa produkcji rolnej**

Obszar tej strefy obejmuje tereny o korzystnych warunkach dla produkcji rolnej – gleby klasy III i IV położone głównie w południowej części gminy oraz tereny rolnicze we wschodniej części.

Na w/w obszarach przewiduje się zwiększenie arealu istniejących gospodarstw rolnych. Ze względu na wysoką przestrzeń produkcyjną południowo – wschodniej części gminy wyznaczona została strefa R1. Przewiduje się w niej intensyfikację produkcji rolnej w kierunku specjalizacji w zakresie sadownictwa i plantacji wieloletnich. W ramach istniejących siedlisk rolniczych możliwe jest prowadzenie nieuciążliwych usług



uzupełniających funkcję podstawową celem dywersyfikacji rolnictwa i stworzenia możliwości pozarolniczej działalności gospodarczej dla mieszkańców, w tym usług agroturystycznych.

W części strefy położonej w obszarze oddziaływania obwodnicy Mszczonowa w północno-wschodniej części gminy, należy zmierzać do wykonywania dodatkowych ekranów zieleni izolacyjnej w celu zmniejszenia tego negatywnego oddziaływania oraz ograniczania produkcji żywności w pasie oddziaływania obwodnicy. Na pozostałych terenach zaleca się zakładanie pasów niskiej i wysokiej zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg w celu ograniczenia migracji zanieczyszczeń komunikacyjnych na tereny upraw rolnych.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa powinna być lokalizowana w wyznaczonych dla tej funkcji strefach, wzdłuż dróg i ciągów komunikacyjnych, co ma na celu zapobieganie nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy, a tym samym chaosowi zagospodarowania przestrzeni i zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego.

### **R/L - strefa rolna z możliwością zalesień**

W strefie R/L przewiduje się dotychczasowe użytkowanie terenu z możliwością zalesień. W strefie R/L dopuszcza się lokalizowanie stawów hodowlanych, rekreacyjnych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego kierunku rozwoju.

### **L - strefa produkcji leśnej**

Obszar tej strefy obejmuje duży kompleks leśny położony w południowej części gminy oraz tereny lasów o mniejszych powierzchniach na całym obszarze gminy. Ze względu na wysokie walory lasów i ich znaczenie w zachowaniu naturalnej równowagi w przyrodzie regionu, postuluje się nie uszczuplenie powierzchni leśnej. Postuluje się uzupełnienie kompleksów leśnych przez zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa. Wyznaczając tereny predysponowane do zalesienia przyjęto generalną zasadę ciągłości przestrzennej kompleksów leśnych.

W strefie L zakłada się zagospodarowanie leśne w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

### **W - strefa wód powierzchniowych śródlądowych**

Obszar tej strefy obejmuje tereny wód powierzchniowych; stawów, stawów hodowlanych i zbiorników wodnych rekreacyjnych i retencyjnych i rzek, strumieni i kanałów na terenie gminy, których ustala się zachowanie i ochronę.

### **Strefa NO- strefa terenów gospodarki komunalnej**

Obszar tej strefy obejmuje tereny położone w Grabcach Józefpolskich i Mszczonowie Teren istniejącej oczyszczalni ścieków i zakładu gospodarki komunalnej .

Zakłada się utrzymanie funkcji obsługi mieszkańców miasta i gminy w zakresie oczyszczania ścieków i gospodarki odpadami, oczyszczania miasta;

Ustala się utrzymanie wokół terenu oczyszczalni - strefy, która ograniczy uciążliwości związane z funkcjonowaniem oczyszczalni.

