

**Projekt**

z dnia 21 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego  
działki o nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek o nr ew. 1402/4, 1404/2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 609 z późn. zm.<sup>[1]</sup>), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.<sup>[2]</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr LIX/510/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek nr ew. 1402/4, 1404/2 stwierdzając, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek o nr ew. 1402/4, 1404/2 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragmenty miasta Mszczonowa położone przy skrzyżowaniach: ul. Północnej i ul. Wschodniej (po jej wschodniej stronie) oraz ul. Północnej i ul. Granicznej o łącznej powierzchni – ok. 2,06ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) przy skrzyżowaniu ul. Północnej i ul. Wschodniej w Mszczonowie - zachodnia granica działki nr ew. 1402/2, część zachodniej granicy działki nr ew. działki 1402/4, dalej przez działkę nr ew. 1402/4 w kierunku północnej granicy działki nr ew. 1403/2, dalej przez działkę nr ew. 1404/2 w kierunku jej wschodniej granicy, następnie po części wschodniej granicy działki nr ew. 1404/2 biegnie do jej południowej granicy i dalej przebiega południową granicą działki nr ew. 1404/2, 1403/2, 1402/4 i 1402/2 do zachodniej granicy działki nr ew. 1402/2;
- 2) przy skrzyżowaniu ul. Północnej i ul. Granicznej w Mszczonowie granice działki nr ew. 1430/2.

3. Granica obszaru objętego planem miejscowym oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, będące załącznikiem nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych Gminy, będące załącznikiem nr 3;
- 5) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będące załącznikiem nr 4.

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

- 1) oznaczenia będące ustaleniami planu miejscowego:
  - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy,
  - e) wymiarowanie w metrach,
  - f) obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV,
  - g) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym i numerem;
- 2) oznaczenia informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

§ 4. 1. Plan sporządza się w zakresie zgodnym z ustawą.

2. W planie nie określa się:

- 1) obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 2) obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa- ze względu na brak takich terenów i obszarów w obszarze planu.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek o nr ew. 1402/4, 1404/2;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu oraz opisaną w tekście uchwały, której nie może przekroczyć ściana sytuowanego budynku;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie zgodnie z ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu wykluczającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest wykluczone ustaleniami planu w danym terenie określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV (po 4,5 m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu bezpieczeństwa, w tym zakaz budowy pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

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

#### **§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.**

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem literowym i numerem.

### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu.**

§ 7. W planie zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi następujące klasy przeznaczenia terenu:

<b>MW-U</b>	<b>tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;</b>
<b>KDL</b>	<b>teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi lokalnej;</b>
<b>KDD</b>	<b>teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej.</b>

### **Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

#### **§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.**

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach 1MW-U, 2MW-U, 1KDL, 1KDD wyznacza rysunek planu.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

#### **§ 9. Zasady ustalania linii zabudowy.**

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg oraz jako nieprzekraczalna linia zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy od strony drogi, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynku tj.: schody, balkony, tarasy, słupy, wykusze, okapy na maksymalną odległość 1,50m.

#### **§ 10. Zasady kształtowania zabudowy.**

1. Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granicy bocznej działki budowlanej.
2. Ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, czerwieni, zieleni i czerni.
3. Ustala się nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających zachowanie dostępności do terenu i zabudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

### **Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 11. 1. W obszarze planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

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

3. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

4. Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

#### **§ 12. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:**

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

#### **§ 13. W zakresie ochrony powietrza:**

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:**

- 1) wielkość minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej jest wyznaczona i ustalona w Dziale II;
- 2) wielkość maksymalnej powierzchni zabudowy jest wyznaczona i ustalona w Dziale II.

#### **§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem:**

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW-U i 2MW-U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny mieszkaniowo-usługowe” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

§ 16. 1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały ustalone w niniejszej uchwale poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się komponowanie zieleni w oparciu o różnorodność gatunków roślin, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

### **Rozdział 5.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów z zakresu gospodarowania nieruchomościami.

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

## **Rozdział 6.**

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

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

2. Na obszarze objętym planem występuje sieć drenarska melioracji wodnych. Przy podejmowaniu jakichkolwiek działań inwestycyjnych w jego obszarze oraz w przypadku konieczności przebudowy i/lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych należy przestrzegać przepisów ustawy Prawo Wodne.

## **Rozdział 7.**

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

#### **§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:**

- 1) ustala się obsługę obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg tj. ul. Północną (droga klasy dojazdowej, dla której plan wyznacza poszerzenie 1KDD) oraz ul. Graniczną (droga klasy dojazdowej) zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 10,0m;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia wyznaczonej drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m.

2. **Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:** Obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym (stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław i drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew) poprzez drogi przylegające do terenu planu tj. ul. Północną, ul. Wschodnią oraz ul. Graniczną.

#### **3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:**

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych towarzyszących poszczególnym przeznaczeniom terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla handlu – 1 miejsca na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla pozostałych usług – 1 miejsce na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - 1,3 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 40m<sup>2</sup>,
    - 1,6 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 40m<sup>2</sup>;
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami, w tym w parkingach podziemnych;
- 3) na każde 30 miejsc parkingowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 20. Ustalenia ogólne:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną poprzez: istniejące, rozbudowywane, przebudowywane i nowo realizowane sieci i obiekty, znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy linią rozgraniczającą tereny komunikacji, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

#### **§ 21. Zasady zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących poza granicami planu sieci wodociągowych o średnicy  $\varnothing 160\text{mm}$  (w ul. Północnej),  $\varnothing 110\text{mm}$  (w ul. Wschodniej i Granicznej) lub z projektowanych sieci wodociągowych;
- 2) sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych -  $\varnothing 40\text{mm}$ ;
- 4) sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

#### **§ 22. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:**

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej w granicach planu sieci kanalizacji sanitarnej  $\varnothing 200\text{mm}$  oraz istniejącej sieci poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 200\text{mm}$  (w ul. Północnej) lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 5) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

#### **§ 23. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 24. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:** Ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowane sieci telekomunikacyjne.

#### **§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej poza granicami planu sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 90\text{mm}$  (w ul. Granicznej) i średnicy  $\varnothing 225\text{mm}$  (w ul. Północnej) lub z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej -  $\varnothing 20\text{mm}$ ;

- 4) nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

**§ 26. Zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, wytwarzające energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego oraz innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy, z wykluczeniem wysokoemisyjnych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi

**§ 27. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

**Rozdział 9.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 28. Ustala się dla terenu, którego przeznaczenie zostało zmienione planem, możliwość użytkowania w sposób dotychczasowy, aż do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**Rozdział 10.**

**Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

**spowodowanej uchwaleniem planu.**

§ 29. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MW-U w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe.**

**Rozdział 1.**

**Klasy przeznaczenia terenów.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.**

**§ 30.**

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1MW-U</b>
<b>Powierzchnia</b>		ok. 1,22 ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.</b> W ramach przeznaczenia zakazuje się prowadzenia usług: -związanych z obsługą pojazdów tj.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie, itp., -sprzedaży materiałów budowlanych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz

		składowania złomu, makulatury, itp., -handlu hurtowego, -lokalizowania baz transportowych i placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
	<b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UR - teren usług kultu religijnego;
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b)w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii 15kV ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, c)przez teren przebiega sieć drenarska, obowiązują zapisy zawarte w §18 ust. 2, d)powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 40% łącznej powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej, e)w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDD zgodnie z rysunkiem planu, -9,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDL zgodnie z rysunkiem planu, - 9,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDL dla budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 40%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 25%, -maksymalna intensywność zabudowy- 3,0 -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	-maksymalna wysokość zabudowy – do 18,0 m, -maksymalna wysokość zabudowy w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy do 4,5m.
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
<b>3)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000,0 m <sup>2</sup> -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m



c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
4)	<b>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- minimum 1000,0 m <sup>2</sup>
5)	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z istniejącej drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie planu tj. z ul. Północnej przez teren 1KDD (przeznaczony pod poszerzenie ul. Północnej)
b)	parkingi	-zgodnie z §19 ust 3.

### § 31.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>2MW-U</b>
<b>Powierzchnia</b>		0,74 ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.</b> W ramach przeznaczenia zakazuje się prowadzenia usług: -związanych z obsługą pojazdów tj.: stacje paliw, myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty samochodowe, warsztaty wulkanizacji, warsztaty blacharskie, itp., -sprzedaży materiałów budowlanych, wynajmu maszyn i sprzętu specjalistycznego, w tym budowlanego oraz składowania złomu, makulatury, itp., -handlu hurtowego, -lokalizowania baz transportowych i placów parkingowych nie związanych z przeznaczeniem terenu.
	<b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UR - teren usług kultu religijnego, UK – teren usług kultury i rozrywki, UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy, w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej, b)przez teren przebiega sieć drenarska, obowiązują zapisy zawarte w §18 ust. 2, c)powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 40% łącznej powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej, d)w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu;
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-8,0m od linii rozgraniczającej ul. Północną, znajdującą się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -8,0m od linii rozgraniczającej ul. Graniczną znajdującą się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -25,0m od linii rozgraniczającej skrzyżowanie ul. Północnej i ul. Granicznej, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni

	budowlanej	działki budowlanej - maksymalnie 40%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 30%, -maksymalna intensywność zabudowy – 3,0 -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1 -minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy – do 17,0 m
d)	geometria dachów	-dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub kopertowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, -dopuszcza się dachy płaskie.
<b>3)</b>	<b>Zasady scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalne powierzchnie działek	- 1000,0 m <sup>2</sup> -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	- 20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	- 90 <sup>0</sup> ± 20 <sup>0</sup>
<b>4)</b>	<b>Powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- minimum 1000,0 m <sup>2</sup>
<b>5)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	-z istniejących dróg zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie planu tj. ul. Północnej i ul. Granicznej;
b)	parkingi	-zgodnie z §19 ust 3.

### § 33.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1KDL</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi lokalnej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
<b>2)</b>	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	a)w granicach planu 3,0m - 11,0m pod poszerzenie ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, b)planowana całkowita szerokość ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających zmienna 12,0m – 32,0m.

### § 34.

<b>Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu</b>		<b>1KDD</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi dojazdowej.</b>
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
<b>2)</b>	<b>Szerokość drogi w liniach rozgraniczających</b>	a)w granicach planu 3,0m - 8,0m pod poszerzenie ul. Północnej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

	b)planowana całkowita szerokość ul. Północnej w liniach rozgraniczających zmienna 15,0m – 20,0m.
--	--

**DZIAŁ III.**  
**Przepisy końcowe.**

§ 35. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa.

§ 36. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

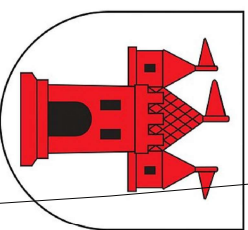
Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Łukasz Koperski**

---

<sup>[1]</sup> zmiana ustawy została opublikowana w Dz. U. z 2024r. poz. 721

<sup>[2]</sup> zmiana ustawy została opublikowana w Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONÓWA

obejmujący działki nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek nr ew.: 1402/4, 1404/2.

RYSunek Planu

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia .....

skala 1:1000



## LEGENDA

OZNACZENIA BEZDĄCE USTALENIAMI PLANU MIJSCOWEGO:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub róż. zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy
- wymiarowanie w metrach
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 15kV

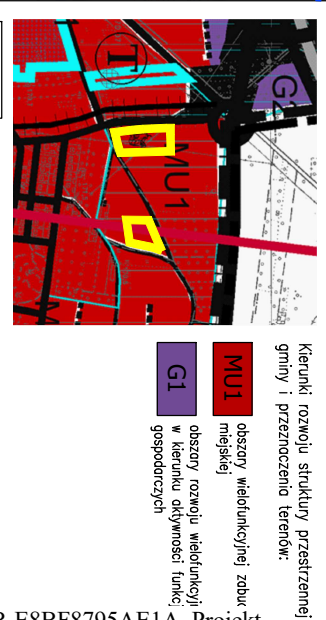
KLASA PRZEZNACZENIA TERENÓW OKREŚLONA SYMBIEM LITEROWYM I NUMEREM:

- MW-U** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KDL** teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej
- KDD** teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE  
NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIJSCOWEGO:

- 28MU/K** przeznaczenie terenów (poza granicami planu)
- os. linii elektroenergetycznej 15kV
- orientacyjny przebieg sieci drenarskiej
- linie rozgraniczające drogi (poza granicami planu)
- wymiarowanie w metrach (poza granicami planu)
- obszar ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZEZ STRZEMIEŃNEGO  
GMINY MSZCZONÓW



Kierunki rozwoju struktury przestrzennej  
gminy i przeznaczenie terenów:

- MU1** obszary wielofunkcyjnej zabud. miejskiej
- G1** obszary rozwoju wielofunkcyj. w kierunku okolicy funkcji gospodarczych

skala lininowa:



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej, odzwierciedlonej w układzie współrzędnych 2000. Układ wysokościowy: PL – EKR2007 – NH.  
Posiadaczem zaopiniowanego projektu jest: **PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"**  
wydanej przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.  
Projektant: mgr inż. Jarosław Jeznach  
upr. do sporządzania map na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
projektant: mgr inż. arch. Monika Hawaska

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 29 maja 2024r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek o nr ew. 1402/4, 1404/2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek o nr ew. 1402/4, 1404/2.

**W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła jedna uwaga, która została w całości uwzględniona przez Burmistrza Mszczonowa.**

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 29 maja 2024r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

### **I. DROGI PUBLICZNE**

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

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

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

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

### **II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych. Natomiast odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym nie istnieje potrzeba rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w związku ze zmianą planu, a tym samym nie wystąpią wydatki z budżetu gminy z tego tytułu.

### **III. BUDOWA SIECI I URZĄDZEŃ ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH I TELEKOMUNIKACYJNYCH**

Zgodnie z planem ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z planem ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o projektowane sieci telekomunikacyjne.

Zgodnie z planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej poza granicami planu sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 90\text{mm}$  (w ul. Granicznej) i średnicy  $\varnothing 225\text{mm}$  (w ul. Północnej) lub z projektowanej sieci gazu przewodowego. Rozbudowa sieci gazowej będzie się odbywać z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej -  $\varnothing 20\text{mm}$ . Nowoprojektowane sieci gazowe powinny spełniać warunki zawarte w przepisach odrębnych, w szczególności w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Plan dopuszcza zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy: planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy; planowanie oświetlenia znajdujących się na terenie gminy: miejsc publicznych, dróg gminnych, dróg powiatowych i dróg wojewódzkich, dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645, 760, 1193 i 1688), przebiegających w granicach terenu zabudowy, części dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym (Dz. U. z 2022 r. poz. 2483 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 760, 1193 i 1688), wymagających odrębnego oświetlenia: przeznaczonych do ruchu pieszych lub rowerów, stanowiących dodatkowe jezdnie obsługujące ruch z terenów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej; finansowanie oświetlenia znajdujących się na terenie gminy: ulic, placów, dróg gminnych, dróg powiatowych i dróg wojewódzkich, dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, przebiegających w granicach terenu zabudowy, części dróg krajowych, innych niż autostrady i drogi ekspresowe w rozumieniu ustawy z dnia 27 października 1994 r. o autostradach płatnych oraz o Krajowym Funduszu Drogowym, wymagających odrębnego oświetlenia: przeznaczonych do ruchu pieszych lub rowerów, stanowiących dodatkowe jezdnie obsługujące ruch z terenów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej; planowanie i organizacja działań mających na celu racjonalizację zużycia energii i promocję rozwiązań zmniejszających zużycie energii na obszarze gminy; ocena potencjału wytwarzania energii elektrycznej w wysokosprawnej kogeneracji oraz efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych lub chłodniczych na obszarze gminy.

Gmina realizuje powyższe zadania zgodnie z: miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku takiego planu - ze strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego; odpowiednim programem ochrony powietrza przyjętym na podstawie art. 91 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 29 maja 2024r.**

**Dane przestrzenne**

§ 1. W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski



## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 609) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.).

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

Ustawa określa:

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

2) zakres i zasoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

- przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek nr ew. 1402/4, 1404/2 jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie Uchwały Nr LIX/510/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 marca 2023 roku.

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

1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”;

2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

Projekt planu obejmuje fragmenty miasta Mszczonowa położone przy skrzyżowaniach: ul. Północnej i ul. Wschodniej (po jej wschodniej stronie) oraz ul. Północnej i ul. Granicznej o łącznej powierzchni – ok. 2,06ha.

Teren objęty planem położony jest w bliskim sąsiedztwie północno - wschodniej granicy gminy Mszczonów z gminą Radziejowice, oraz na północny - wschód od drogi powiatowej nr 4725W - ul. Tarczyńska. Plan obejmuje działki nr ew. 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek nr ew. 1402/4, 1404/2 położone w mieście Mszczonów.

Układ komunikacyjny obszaru planu (działki nr ew.1402/2, 1403/2 i część działek nr ew. 1402/4, 1404/2) oparty jest o ul. Wschodnią oraz ul. Północną (droga klasy dojazdowej, dla której plan wyznacza poszerzenie IKDD) oraz ul. Graniczną (droga klasy dojazdowej) oraz ul. Północną (działka nr ew. 1430/2) zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym, które w kierunku północno- zachodnim stanowią połączenie z węzłem S8, a w kierunku południowym z miastem Mszczonów.

Położenie terenu w mieście Mszczonów, w sposób naturalny predestynuje go do rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. W terenach miejskich zwiększa się zapotrzebowanie na mieszkania w zabudowie wielorodzinnej szczególnie w przypadku terenów takich jak teren objęty Planem. Teren ten jest dobrze skomunikowany, wyposażony w infrastrukturę techniczną oraz społeczną (bliskie sąsiedztwo centrum miasta - szkoła, kościół, Miejski Ośrodek Kultury), a także podstawowe usługi (m.in. bliskość sklepów spożywczych, termy) oraz usługi sportu (termy Mszczonowskie, stadion Miejski KS Mszczonowianka, basen do nurkowania Deepspot, lodowisko). W obrębie miasta Mszczonowa zauważalna jest niewystarczająca ilość terenów wskazanych do rozwoju zabudowy wielorodzinnej.

Za podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu znaczący wpływ miało zainteresowanie właścicieli nieruchomości zmianą przeznaczenia gruntów, gotowych do podjęcia działań budowlanych i wykorzystanie tego terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Takie przeznaczenie terenu pozwoli

w pełni wykorzystać potencjał terenu oraz jest odpowiedzią na wzrastające zapotrzebowanie na tego typu zagospodarowanie i usługi w gminie Mszczonów.

Teren objęty Planem położony jest w północno - wschodniej części miasta Mszczonów w bliskim sąsiedztwie granicy gminy Mszczonów z gminą Radziejowice. Teren jest dobrze skomunikowany, w bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego (ronda) stanowiącego wyjazd z miasta na drogę krajową nr 50 oraz S8. W jego bezpośrednim sąsiedztwie przebiega ul. Północna (droga klasy dojazdowej, dla której plan wyznacza poszerzenie 1KDD) oraz ul. Graniczna (droga klasy dojazdowej).

Tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania to głównie grunty rolne, głównie odłogowane z zadrzewieniami śródpolnymi oraz zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny położone dalej (na południe od terenu opracowania) stanowią tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej a także usług. Dalej w kierunku wschodnim od terenu opracowania znajdują się tereny z zabudową usługową oraz składami i magazynami.

W granicach Planu istnieje sieć kanalizacji sanitarnej, a poza granicami opracowania również sieć wodociągowa i sieć gazowa, które znajdują się w drogach i terenach zlokalizowanych w bliskim sąsiedztwie Planu.

W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004r., który wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z terenami komunikacji (MU/K) tj. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego. Natomiast projekt planu miejscowego przekształca analizowany obszar w tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U). Wzdłuż ul. Północnej i ul. Granicznej wskazano tereny komunikacji tj. poszerzenia drogi publicznej klasy lokalnej (KDL) i dojazdowej (KDD).

W graniach terenu objętego opracowaniem nie występują obszary podlegające ochronie w ujęciu przyrodniczym. Przedmiotowy teren znajduje się poza zasięgiem obszarów chronionych wyznaczonych i ustanowionych w myśl Ustawy z 2004r. o ochronie przyrody, takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu czy obszar Natura 2000.

Najbliżej położony obszar chroniony to Bolimowsko Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu oddalony około 2,5km na północny – wschód od granicy Planu oraz rezerwat Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich zlokalizowany około 3,0km na wschód od granicy Planu. Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Dąbrowa Radziejowicka znajdująca się około 4,0km na północ oraz Łąki Żukowskie znajdujące się około 8,0km w kierunku zachodnim od granic analizowanego obszaru.

Na analizowanym terenie brak jest pomników przyrody ożywionej i nieożywionej.

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

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucje i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na słupach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostały na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na słupach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Podczas wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną. Podczas wyłożenia poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach 03.04.2024r. – 06.05.2024r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia.

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

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

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

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

Ustalenia planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm.).

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

Celem prognozy skutków finansowych była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew.: 1430/2, 1402/2, 1403/2 i część działek nr ew. 1402/4, 1404/2. Do dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego należą wpływy z opłaty od czynności cywilno-prawnych oraz wzrost podatku od nieruchomości. Natomiast do wydatków związanych z uchwaleniem niniejszego projektu planu należą koszty sporządzenia i wdrożenia planu miejscowego.