

**Projekt**

z dnia 11 lipca 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: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5**

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 z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.<sup>[2]</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr LXV/563/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew.: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5, 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.: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony przy ul. Sienkiewicza o łącznej powierzchni – ok. 0.3485ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają granice działek o nr ew. 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5 położone w mieście Mszczonowie.

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 teren,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie w metrach,

- e) klasa przeznaczenia terenów określona symbolem literowym;
- 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 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.: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 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.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.

2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem literowym i numerem.

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

§ 7. 1. W planie zostało ustalone następujące przeznaczenia terenu:

<b>U-PE-I</b>	teren usług lub teren produkcji energii lub teren infrastruktury technicznej.
---------------	---

**Rozdział 2.**

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

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

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach U-PE-I wyznacza rysunek planu.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

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

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają linie zabudowy.
2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. 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.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy 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 zawsze 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. Teren planu w całości znajduje się w strefie sanitarnej cmentarza 50.0 m .
3. W obszarze planu obowiązują zakazy zawarte w § 18.
4. Ustala się w obszarze planu zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne.

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

- 1) ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować obniżenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.

#### **§ 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 obszarze planu brak terenów chronionych akustycznie
- 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 i wskaźników zagospodarowania terenu.

2. Ustala się, że nowa zabudowa powinna tworzyć jednorodną przestrzeń (usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i rodzaju materiałów wykończeniowych.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

**§ 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. W obszarze planu zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność, zakładów produkujących artykuły żywnościowe oraz zakazuje się lokalizacji studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

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

§ 19. 1. **Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg:** ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg tj. ul. Dworcową (droga klasy zbiorczej), ul. Sienkiewicza i ul. Tysiąclecia zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;

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 oraz drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew przez układ istniejących ulic.

#### **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 – 2 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) dla biur – 2 miejsca na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biura,
  - c) dla usług innych – 1 miejsce na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami;
- 3) miejsca parkingowe mogą być bilansowane łącznie z miejscami postojowymi umieszczonymi w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) na każde 30 miejsc do parkowania 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 do parkowania.

## **Rozdział 8.**

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

§ 20. 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.

§ 21. 1. Ustala się, że sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować na terenach komunikacji z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

2. 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.

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

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci Ø10 w granicach planu i w bezpośrednim sąsiedztwie planu;
- 2) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - ø40mm;

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

- 1) ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 200\text{mm}$
- 2) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) sieci kanalizacji grawitacyjnej -  $\varnothing 90\text{mm}$ ,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50\text{mm}$ ;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

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

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

### **§ 25. Zasady obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) ustala się zasadę obsługi w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne;
- 2) dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  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.

### **§ 27. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną:**

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

### **§ 28. Zasady usuwania odpadów:**

- 1) ustala się postępowanie z odpadami wytwarzanymi na terenie działki w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;

2) sposób zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego magazynowania odpadów, w sposób nie zagrażający środowisku.

### **Rozdział 9.**

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

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

### **Rozdział 10.**

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

#### **spowodowanej uchwaleniem planu.**

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem U-PE-I w wysokości 0%.

### **DZIAŁ II.**

#### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Klasa przeznaczenia terenu.**

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

### § 31.

		<b>U-PE-I</b>
<b>Powierzchnia</b>		ok. 0.3485 ha
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Klasa przeznaczenia terenu</b>	<b>Teren usług lub teren produkcji energii lub teren infrastruktury technicznej;</b> Teren wytwarzania i dystrybucji ciepła i energii elektrycznej oraz uzdatniania wody wykorzystujący do tego celu energię pochodzącą ze źródeł geotermalnych, energię promieniowania słonecznego oraz ze spalania gazu, oleju opałowego i innych paliw i nośników energii spełniających obowiązujące normy.
	<b>Klasa przeznaczenia wykluczonego</b>	UW - teren usług handlu wielkopowierzchniowego, UR - teren usług kultu religijnego, UE - teren usług edukacji, PEW- teren elektrowni wiatrowej, IO- teren gospodarowania odpadami,
	<b>Klasa przeznaczenia uzupełniającego</b>	ZP – teren zieleni urządzonej
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	a) W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1 symbol U-PE-I poza lokalizacją obiektów budowlanych wynikających z podstawowego 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 zieleni i inne elementy, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.  b)ustala się zachowanie jednorodnej formy zabudowy zakładu geotermalnego, w tym materiałów wykończeniowych

		i kolorystyki dla całej działki budowlanej;
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	-2,5m od linii rozgraniczającej ul. Sienkiewicza znajdującej się (na północ od północnej granicy planu) poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -7,5m od linii rozgraniczającej ul. Tysiąclecia, znajdującej się (na wschód od wschodniej granicy planu) poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu, -14,0m od linii rozgraniczającej ul. Dworcową, znajdującej się (na zachód od zachodniej granicy planu) poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu,
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 60%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – co najmniej 20%, -maksymalna intensywność zabudowy – 1,8, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy- 1,2, -minimalna nadziemną intensywność zabudowy – 0,01.
c)	maksymalna wysokość zabudowy	-maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
d)	geometria dachów	-dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połączeń dachowych do 40°;
<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. Dworcowej, ul. Sienkiewicza, ul. Tysiąclecia
b)	parkingi	-zgodnie z §19 ust 3.

### **DZIAŁ III. Przepisy końcowe.**

§ 32. 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.

§ 33. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

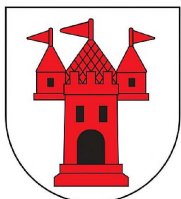
**Łukasz Koperski**

---

<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

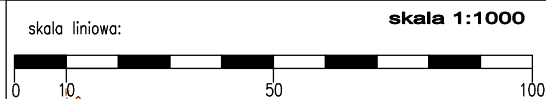
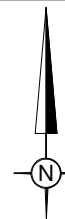




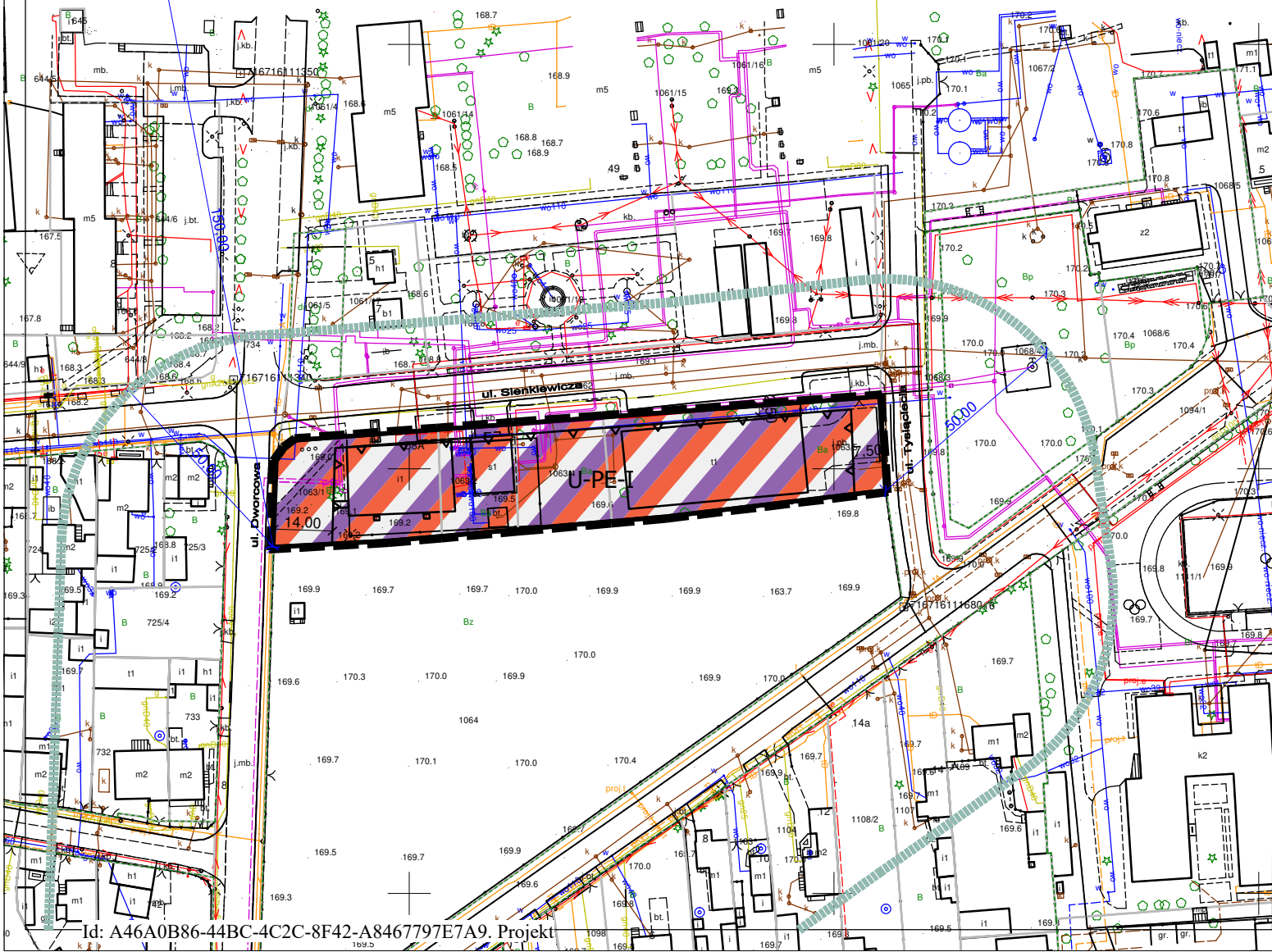
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA obejmujący działki o nr ew. 1063/1,1063/2,1063/4,1063/5

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia .....



Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000. Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH.  
Posiada certyfikat zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr GK.6642.1629.2023\_1438\_P wydaną przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.



## LEGENDA

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające teren
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie w metrach

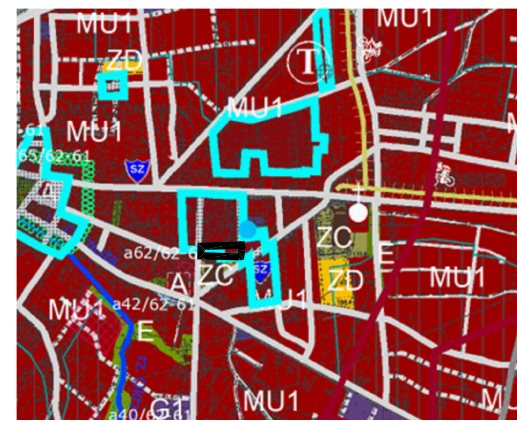
KLASA PRZEZNACZENIA TERENÓW OKREŚLONA SYMBOLEM LITEROWYM:

- U-PE-I** teren usług lub teren produkcji energii lub teren infrastruktury technicznej

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACJI WYNIKAJĄCEJ Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- linie wskazujące odległość 50.0m i 150.0m od cmentarza
- wymiarowanie w metrach poza granicami planu

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



- MU1 obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej
- G1 obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej
- ZC obszary cmentarzy
- ZD obszary ogrodów działkowych
- granica obszaru objętego planem miejscowym



**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"**  
projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach  
upr. do sporządzenia mppz na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
st. asystent: Aleksandra Miastowska

**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Mszczonowie**  
**z dnia 24 lipca 2024r.**

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 W OKRESIE WYŁOŻENIA  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... z dnia 24 lipca 2024 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	

Brak uwag.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia 24 lipca 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 zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci Ø10 w granicach planu i w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - ø40mm.

Zgodnie z planem ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ø200mm. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: sieci kanalizacji grawitacyjnej - ø90mm, sieci kanalizacji tłocznej - ø50mm.

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 zasilane z GPZ Mszczonów. Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych. 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 istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Zgodnie z planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  lub z projektowanej sieci gazu przewodowego. Rozbudowa sieci gazowej 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.

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, 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 24 lipca 2024r.**

**Dane przestrzenne**

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

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5** 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

### **do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 poz. 609 z późn. zm.) i w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 Ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) .

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

Ustawa określa:

- 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej;
- 2) zakres i zasoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

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

Uchwała Nr LXV/563/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew.: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5 obecnie jest realizowana (toczy się procedura formalno – prawna).

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

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

Projekt planu obejmuje fragment miasta Mszczonowa składający się z czterech działek ewidencyjnych o nr: 1063/1, 1063/2, 1063/4, 1063/5 o łącznej powierzchni 0,3481ha położony pomiędzy ulicami: Dworcową, Sienkiewicza i Tysiąclecia. Na w/w działkach znajdują się budynki należące do zakładu geotermalnego „Geotermia Mazowiecka” pozyskującego energię ciepłą z wnętrza ziemi, która jest skumulowana w skałach i wodach podziemnych. Ponadto w granicach planu zlokalizowany jest stary budynek techniczny będący pozostałością po dawnej kotłowni miejskiej oraz parkingi.

Ciepłownia geotermalna zastąpiła przestarzałe trzy miejskie kotłownie węglowe. Podmszczonowskie wody geotermalne o temperaturze 42° C, pozyskiwane z głębokości 1700 metrów są w stanie skutecznie ogrzać Mszczonów do momentu kiedy temperatura powietrza nie spadnie poniżej -5C, później musi być już dodatkowo podgrzewana gazem. Całkowita moc ciepłowni wynosi 8,5 MW. Wyposażona jest ona w trzy kotły wodne oraz dwie absorbcyjne pompy ciepła, wykorzystujące jako paliwo gaz ziemny. Ponadto Mszczonowska geotermia dysponuje wodą słodką, co jest ewenementem w skali światowej. Od 2008 roku wody geotermalne wykorzystywane są również do celów rekreacyjnych.

Obszar planu położony jest w intensywnie zabudowanej części miasta. Od strony południowej bezpośrednio graniczy z cmentarzem parafialnym, natomiast od pozostałych stron z zabudowaniami wielorodzinnymi i jednorodzinnymi. Po drugiej stronie ul. Sienkiewicza został urządzony skwer miejski, a przy ul. Tysiąclecia i Dworcowej zlokalizowane są pięciokondygnacyjne bloki mieszkalne z lat 70-tych i 80-

tych ubiegłego wieku z budynkami garażowymi. W kierunku zachodnim przy ul. Sienkiewicza rozciąga się strefa starej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobnymi obiektami usługowymi. W pobliżu terenu opracowania zlokalizowane są obiekty użyteczności publicznej tj. ośrodek zdrowia, przedszkole publiczne, zespół szkół średnich, obiekty handlowe oraz inne drobne usługi.

Obszar planu wyposażony jest w media. Wzdłuż przylegających dróg przebiega sieć energetyczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowa, ciepłownicza oraz telefoniczna.

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 teren zabudowy usługowej (U). Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia w kierunku usług, produkcji energii i infrastruktury technicznej (U-PE-I).

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wprowadzenie na obszarze objętym planem terenu usług lub produkcji energii lub infrastruktury technicznej oraz terenu ujęcia wód (geotermalnych).

Za podjęciem uchwały o przystąpieniu do planu znaczący wpływ miało zapewnienie mieszkańcom miasta Mszczonowa stabilnego systemu grzewczego poprzez umożliwienie modernizacji i rozbudowy istniejącego ujęcia wód termalnych oraz umożliwienie lokalizacji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii. Eksploatacja gorących podziemnych źródeł zapewnia więc społeczności Mszczonowa nie tylko stabilny system grzewczy ale też minimalizując negatywne skutki oddziaływania na środowisko samego procesu produkcji ciepła w znacznym stopniu podniosła komfort życia w mieście.

Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest o bezpośrednią obsługę obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg tj. ul. Dworcową (droga klasy zbiorczej), ul. Sienkiewicza i ul. Tysiąclecia zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem. Obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław oraz drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew przez układ istniejących ulic.

Projekt planu ustala zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących sieci Ø10 w granicach planu i w bezpośrednim sąsiedztwie planu. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - ø40mm. Zgodnie z planem ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy ø200mm. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: sieci kanalizacji grawitacyjnej - ø90mm, sieci kanalizacji tłocznej - ø50mm.

Zgodnie z planem ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia zasilane z GPZ Mszczonów. Ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż istniejących dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych. 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 istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Zgodnie z planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej o średnicy ø110mm lub z projektowanej sieci gazu przewodowego. Rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej - ø20mm. 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 zagospodarowania działki musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów przed ich wywozem, w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniem środowiska.

Obszar planu położony jest w intensywnie zabudowanej części miasta. Od strony południowej bezpośrednio graniczy z cmentarzem parafialnym, natomiast od pozostałych stron z zabudowaniami wielorodzinnymi i jednorodzinymi. Po drugiej stronie ul. Sienkiewicza został urządzone skwer miejski, a

przy ul. Tysiąclecia i Dworcowej zlokalizowane są pięciokondygnacyjne bloki mieszkalne z lat 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku z budynkami garażowymi. W kierunku zachodnim przy ul. Sienkiewicza rozciąga się strefa starej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z drobnymi obiektami usługowymi. W pobliżu terenu opracowania zlokalizowane są obiekty użyteczności publicznej tj. ośrodek zdrowia, przedszkole publiczne, zespół szkół średnich, obiekty handlowe oraz inne drobne usługi.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Obszar planu znajduje się w strefie sanitarnej od cmentarza tj. w odległości mniejszej niż 50m od jego granicy. W związku z powyższym projekt planu ustala zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe, studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w środkowej części miasta, gdzie wszystkie budynki podłączone są do sieci kanalizacji sanitarnej. Nie występuje więc problem zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego z nieszczelnych szamb. Jednakże na przylegających drogach odbywa się intensywny ruch kołowy, który stanowi źródło zanieczyszczeń o charakterze liniowym substancjami ropopochodnymi oraz w okresie zimowym – solą czyli chlorkiem sodu. Ponadto przy ul. Dworcowej, Maklakiewicza i Tysiąclecia znajduje się cmentarz parafialny, który może stanowić zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego związkami powstałymi z rozkładu ciał. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu (Dz. U. nr 52 poz. 315) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m. Odległość ta może być zmniejszona do 50m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150m w odległości od cmentarza ma sieć wodociągową i wszystkie budynki są podłączone do niej. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako

źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m. W rejonie opracowania wszystkie budynki podłączone są do sieci wodociągowej.

Ponadto w granicach przystąpienia nie znajdują się obiekty wymienione w rozporządzeniu. W związku z powyższym cmentarz, który graniczy z terenem opracowania, nie stwarza zagrożenia dla istniejącej zabudowy.

W zakresie ochrony akustycznej w obszarze planu brak terenów chronionych akustycznie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach i na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Zaniechanie opracowania niniejszego planu miejscowego istotnie ograniczy możliwości inwestycyjne działek i rozwojowe całego miasta Mszczonowa ze względu na brak możliwości rozbudowy i modernizacji istniejącego ujęcia wód głębinowych z wykorzystaniem zasilania energią słońca, a zatem wpłynie niekorzystnie na zaspokojenie potrzeb w zaopatrzenie w ciepło, wodę i energię mieszkańców Mszczonowa.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenu zgodnie z potrzebami właścicieli, a zarazem inwestorów, zgodnie z polityką gminy zawartą w opracowaniach nadrzędnych. Zapisy dotyczące ochrony środowiska powinny ograniczyć możliwości występowania negatywnych oddziaływań ustaleń projektu planu na środowisko. Regulacje dotyczące infrastruktury technicznej na obszarze opracowania sprzyjają zachowaniu wymogów ochrony środowiska.

Projekt Planu zawiera 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. Zakaz o którym mowa



powyżej nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej oraz realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto został wprowadzony zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych w rozumieniu przepisów ustawy z zakresu ochrony środowiska.

Na podstawie przedstawionych analiz stwierdza się, iż ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w konsekwencji przewidywana na ich podstawie działalność inwestycyjna nie powinny skutkować znaczącymi, ponadnormatywnymi oddziaływaniami na środowisko.

Należy podkreślić, iż przekształcenia środowiska przyrodniczego ograniczają się przede wszystkim do obszaru objętego Planem i nie wpływają negatywnie na tereny przyległe.

Przy realizacji projektu Planu należy bezwzględnie przestrzegać jego ustaleń, w tym w szczególności mających na celu ochronę środowiska, w tym klimatu akustycznego, przyrody i krajobrazu. Ponieważ zastosowane w Planie rozwiązania, w tym środki łagodzące, nie wywołują lub niwelują negatywne zagrożenie dla środowiska przyrodniczego z tego względu nie proponuje się rozwiązań alternatywnych oraz działań kompensacyjnych.

W związku z założeniami Prognozy oddziaływania na środowisko, że przewidywane zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi wynikające z realizacji Planu nie spowodują konieczności podejmowania działań alternatywnych bądź działań kompensacyjnych uznano, iż badanie stanu środowiska prowadzone w ramach obowiązujących unormowań prawnych jest wystarczające i dlatego nie zaproponowano prowadzenia dodatkowego szczegółowego monitoringu.

Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko.

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

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

W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną. Wyłożenie od 29.05.2024 do 20.06.2024 – dyskusja publiczna w dniu 12.06.2024r.

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

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

Plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym

potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń (m.in. takim jak konflikty przestrzenne).

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli nieruchomości oraz w miarę bez konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych różne przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania terenu.

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

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

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 teren zabudowy usługowej (U). Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia w kierunku usług, produkcji energii i infrastruktury technicznej (U-PE-I).

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z póź.zm.). Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się w strefie o symbolu MU1 obejmującej obszary wielofunkcyjnej 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.

Studium postuluje dla strefy 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.

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

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

W związku z tym nie przewiduje konieczności aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1778/12, 1778/15 i 1778/16 w ich granicach ewidencyjnych – Uchwała Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004r., oceniono jak aktualny.

Okres ostatnich 5 lat to czas dynamicznie zmieniających się przepisów w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. W analizowanym okresie weszło w życie kilka ustaw lub zmian ustaw mających istotny wpływ na planowanie przestrzenne. Ostatnia to zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 24 września 2023r. Zatem nawet plany niedawno uchwalone nie zawierają pełnych wymogów ustawowych, w tym zakresu zawartego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn. zm.) czy zmienionego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca jednak, dopuścił kontynuowanie i zakończenie rozpoczętych procedur sporządzania planów na zasadzie określonej w ustawie o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688). Zatem na dzień podjęcia uchwały przyjmującej plan, był zgodny z obowiązującymi przepisami. Nie ma więc podstaw do uznania tych planów sporządzonych i zakończonych z woli ustawodawcy na podstawie przepisów przejściowych za w pełni nieaktualne.)

W projekcie planu wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (ustalono wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

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

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U 2023 poz. 1688), prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Wpływy do budżetu gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, wpływy z tytułu opłat adiacenckich. Ponadto realizacja ustaleń projektu planu może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania. Obejmują one: wpływy z podatku od osób fizycznych i osób prawnych posiadających siedzibę na obszarze gminy Mszczonów, wpływy z podatku od czynności cywilno-prawnych oraz wpływy z podatku od nieruchomości i budowli.