

Projekt

z dnia 9 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 609 z późn. zm.^[1]), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXIV/547/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270 zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony pomiędzy ul. Wschodnią i ul. Brzoskwiniową o łącznej powierzchni ok. 1,95 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają: wschodnia, południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/268, dalej południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/241, następnie przez działkę nr ew. 1182/26 do południowej granicy działki nr ew. 1182/270, dalej południowa, zachodnia i północna granica działki nr ew. 1182/270, następnie przez tę działkę do jej granicy od strony ul. Wschodniej, dalej wschodnią granicą tej działki w kierunku południowym do granicy z działką nr ew. 1182/49, następnie wschodnią granicą działki nr ew. 1182/49 do granicy z działką nr ew. 1182/270, następnie jej wschodnią granicą do granicy z działką nr ew. 1182/26, dalej wschodnią i południową granicą działki nr ew. 1182/26 do wschodniej granicy działki nr ew. 1182/268.

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) wymiarowanie w metrach,
 - e) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia gn63,
 - f) 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 nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270;
- 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 uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które jest dopuszczone ustaleniami planu określone na podstawie klasy przeznaczenia terenu na poziomie pierwszym, drugim bądź trzecim, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu.

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

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

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenu.

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

US	teren usług sportu i rekreacji;
KOP	teren obsługi komunikacji - teren parkingu;
IE	teren infrastruktury technicznej - teren elektroenergetyki;
KDL	tereny komunikacji drogowej publicznej- tereny drogi lokalnej;
KDD	teren komunikacji drogowej publicznej- teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających.

1. Ustala się, iż linie rozgraniczające tereny o przeznaczeniach 1US, 1KOP, 1IE, 1KDL i 2KDL 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 linie zabudowy.

2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne linie zabudowy i zwymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy elementów budynku tj.: okapy, schody, słupy, wykusze 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 - biały oraz 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, likwidację zadrzewień, 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;

§ 14. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) w zakresie ochrony akustycznej teren oznaczony na rysunku planu symbolem IUS zalicza się do terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 15. 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.

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.

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

§ 18. W granicach planu przebiega gazociąg średniego ciśnienia gn63. W strefie kontrolowanej gazociągu gn 63 (po 0,5m od osi gazociągu) zagospodarowanie oraz wszelkie prace należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i przepisów wykonawczych w tym warunków technicznych dotyczących sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 19. 1. Określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami oraz klasyfikacją dróg: Ustala się obsługę komunikacyjną planu poprzez istniejące drogi sąsiadujące z planem tj. drogę gminną klasy dojazdowej - ul. Brzostkowiową i drogę gminną klasy lokalnej- ul. Wschodnią.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Obszaru planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym (stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław i drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew) przez ul. Brzostkowiową, ul. Północną i ul. Wschodnią.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla terenów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenów sportu i rekreacji,
 - b) dla gastronomii i rozrywki – 10 miejsc postojowych na 500 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla handlu– 1 miejsce na 50,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla usług innych– 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami, w tym w parkingach na poziomie terenu lub 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 w granicach planu sieci wodociągowych o średnicy $\varnothing 160\text{mm}$ i $\varnothing 110\text{mm}$ 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 $\varnothing 160\text{mm}$, istniejącej sieci poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 200\text{mm}$ (w ul. Wschodniej) 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 lub wód powierzchniowych;
- 7) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji deszczowej o średnicy $\varnothing 300\text{mm}$ lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o min. średnicy $\varnothing 200\text{mm}$.

§ 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej w granicach planu sieci gazowej o średnicy $\varnothing 63\text{mm}$ oraz poza granicami planu o średnicy $\varnothing 100\text{mm}$ 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;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 26. 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 w oparciu o istniejącą poza granicami planu sieć ciepłowniczą o średnicy $\varnothing 80\text{mm}$;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z odnawialnych źródeł, 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 terenu oznaczonego symbolem US w wysokości 10%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 30.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1US
Powierzchnia		ok. 1,83 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren usług sportu i rekreacji.
	Klasa przeznaczenia uzupełniającego	UG – teren usług gastronomii, UN – teren usług nauki, UE – teren usług edukacji, UK – teren usług kultury i rozrywki
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)zagospodarowanie działki w sposób eliminujący niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie, b)w ramach przeznaczenia terenu, dopuszcza się infrastrukturę techniczną, komunikację, w tym miejsca do parkowania, garaże oraz urządzenia budowlane związane z zabudową i zagospodarowaniem terenu, utwardzenie działki oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową na działce budowlanej, w ramach określonego przeznaczenia terenu.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalna linia zabudowy	-15,0m od linii rozgraniczającej ul. Wschodniej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu; -15,0m od linii rozgraniczającej tereny 1KDL i 2KDL, przeznaczone pod poszerzenie ul. Wschodniej, zgodnie z rysunkiem planu;
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - maksymalnie 60%, -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,0, -minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,001; -maksymalna intensywność zabudowy – 1,5

c)	maksymalna wysokość zabudowy	do 20,0m, w tym: -budyneków– do 12,0m;
d)	geometria dachów	-dopuszcza się dowolny układ i nachylenie połąci dachowych.
3) Zasady scalania i podziału nieruchomości		
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1000,0 m ² -ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i dróg;
b)	minimalna szerokość frontu działki	20,0m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ± 20 ⁰
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	1000,0 m ²
5) Obsługa komunikacyjna, parkingi		
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg zlokalizowanych poza granicami planu - ul. Brzoskwiniowej przez teren o symbolu 1KOP, - ul. Wschodniej i przez tereny 1KDL i 2KDL, przeznaczone pod poszerzenie ul. Wschodniej;
b)	parkingi	zgodnie z §19 ust. 3 - w granicach terenu IUS oraz na terenie o symbolu 1KOP.

§ 31.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KOP
Powierzchnia		ok. 0,094 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren obsługi komunikacji - teren parkingu
	Klasa przeznaczenia uzupełniającego	I – teren infrastruktury
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)ustala się zakaz zabudowy budynkami, b)udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimum 10%, c)maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m
2)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki budowlanej	- 300,0 m ² - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych,
b)	minimalna szerokość frontu działki	20,0 m,
c)	kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego	90 ⁰ ±20 ⁰ ;
3)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	300,0 m ²
4)	Obsługa komunikacyjna	
	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Brzoskwiniowej oraz przez teren 1KDD przeznaczony pod poszerzenie ul. Brzoskwiniowej.

§ 32.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1IE
Powierzchnia		ok. 0,01 ha
1.	Przeznaczenie terenu	

	Klasa przeznaczenia terenu	Teren infrastruktury technicznej - teren elektroenergetyki.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	teren istniejącej budynkowej stacji transformatorowej oraz innych urządzeń będących częścią sieci energetycznej, bądź elementem służącym obsłudze sieci;
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	
a)	nieprzekraczalne linie zabudowy	3,0m od linii rozgraniczającej teren 1KOP, zgodnie z rysunkiem planu
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	-udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 40%,/°0 -udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 10%, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5 -minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05
c)	maksymalna wysokość zabudowy	6,0 m
d)	geometria dachów	dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 25°,
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 134,0 m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
b)	minimalna szerokość frontu działki	11,5m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°
4)	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej	134,0 m ²
5)	Obsługa komunikacyjna	
	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejącej drogi zlokalizowanej poza granicami planu - ul. Brzoskwiniowej przez terenu o symbolu 1KOP

§ 33.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDL, 2KDL
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Tereny komunikacji drogowej publicznej - tereny drogi lokalnej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej, c)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a)w terenie 1KDL - 3,0m pod poszerzenie ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających, w terenie 2KDL - od 0,0m do 1,5m pod poszerzenie ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, b)planowana całkowita szerokość ul. Wschodniej w liniach rozgraniczających zmienna 12,0m – 20,0m.

§ 34.

Oznaczenie klasy przeznaczenia terenu		1KDD
1.	Przeznaczenie terenu	
	Klasa przeznaczenia terenu	Teren komunikacji drogowej publicznej

		- teren drogi dojazdowej.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	a)teren obejmuje realizację elementów drogi i urządzeń z nią związanych, b)dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
2)	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	a)w terenie 1KDD - 2,0m, pod poszerzenie ul. Brzostkowiowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, b)planowana całkowita szerokość ul. Brzostkowiowej w liniach rozgraniczających zmienna 12,0m – 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.

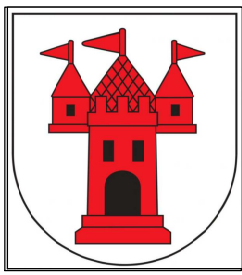
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Łukasz Koperski

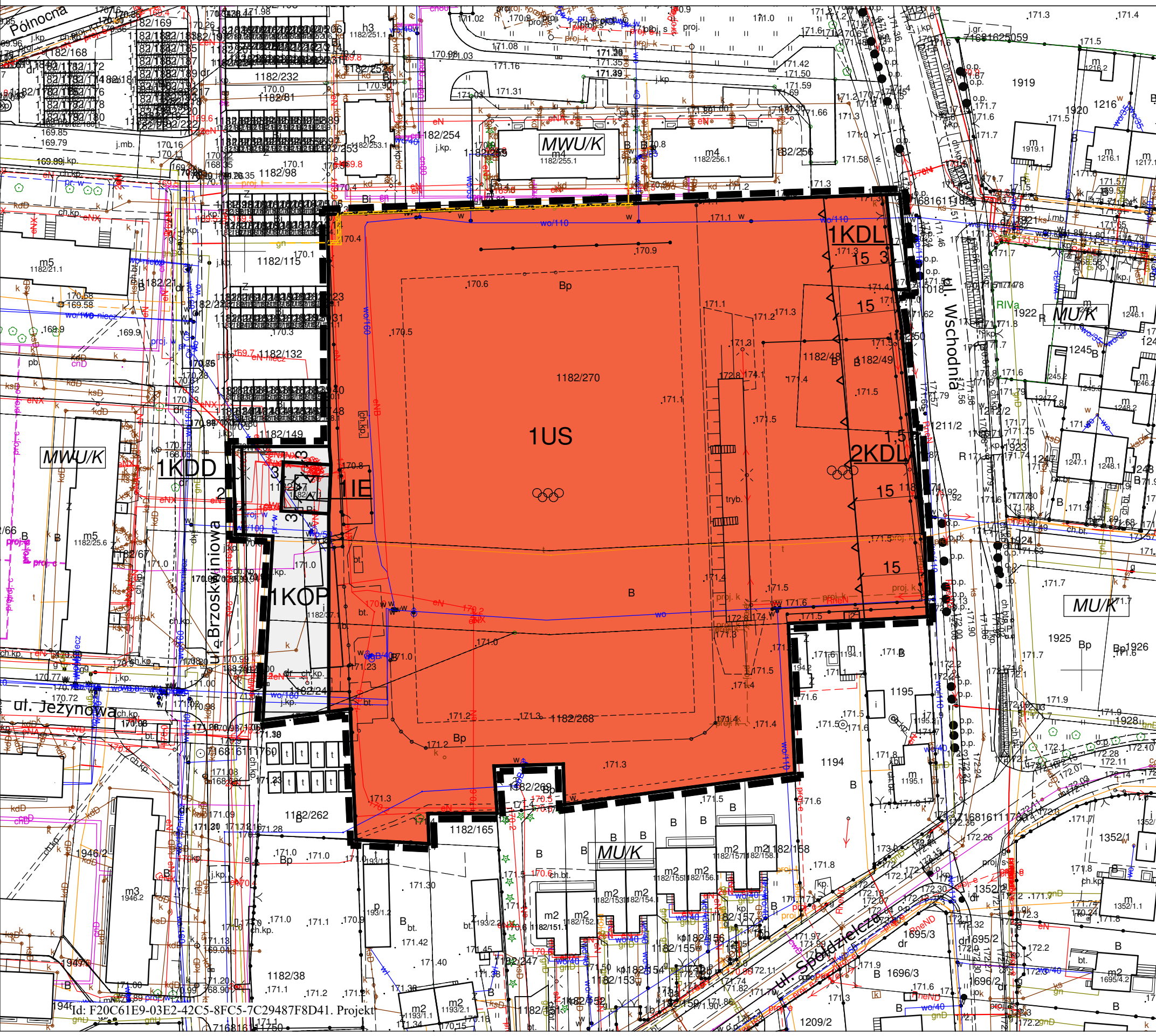
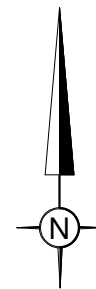
^[1] zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz.721



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA
obejmujący działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268
oraz część działki o nr ew. 1182/26 i 1182/270.



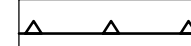
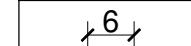

RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr z dnia
skala 1:1000








LEGENDA



OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

-  granica obszaru objętego planem miejscowym
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  wymiarowanie w metrach
-  strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia gn63

KLASA PRZEZNACZENIA TERENÓW OKREŚLONA SYMBOLEM LITEROWYM I NUMEREM:

-  **US** teren usług sportu i rekreacji
-  **KOP** teren obsługi komunikacji – teren parkingu
-  **IE** teren infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki
-  **KDL** tereny komunikacji drogowej publicznej – tereny drogi lokalnej
-  **KDD** teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej


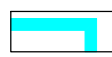
OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĄDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

-  **MU/K** przeznaczenie terenów (poza granicami planu)
-  oś gazociągu średniego ciśnienia gn63

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



Kierunki rozwoju struktury przestrzennej gminy i przeznaczenia terenów:

-  **MU1** obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej
-  granica zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

skala liniowa: 

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej odwzorowanej w układzie współrzędnych 2000. Układ wysokościowy PL-EVRF2007-NH. Poświadczenie zgodności mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr GK.6642.1327.2023_1438_P wydaną przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.



PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"

projektant: mgr inż. Jadwiga Jeznach
upr. do sporządzenia mpzp na podst. art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
projektant: mgr inż. arch. Monika Rawska

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 28 sierpnia 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: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270

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 28 sierpnia 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 28 sierpnia 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 2024r., poz. 1130) 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 się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejących w granicach planu sieci wodociągowych o średnicy $\varnothing 160\text{mm}$ i $\varnothing 110\text{mm}$ lub z projektowanych sieci wodociągowych. Sieci wodociągowe stanowiące rozbudowę istniejącego układu (rozdzielczego) należy dostosować do istniejących parametrów sieci. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci wodociągowych - $\varnothing 40\text{mm}$. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Zgodnie z planem ustala się zasadę odprowadzania ścieków bytowych do istniejącej w granicach planu sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 160\text{mm}$, istniejącej sieci poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 200\text{mm}$ (w ul. Wschodniej) lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej. Sieci kanalizacji sanitarnej stanowiące rozbudowę istniejącego układu sieci zbiorczej należy dostosować do istniejących parametrów sieci. Minimalna średnica projektowanych przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: sieci kanalizacji grawitacyjnej - $\varnothing 90\text{mm}$, sieci kanalizacji tłocznej - $\varnothing 50\text{mm}$. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa

Wodnego. W przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej dopuszcza się ich odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego. Zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód powierzchniowych. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji deszczowej o średnicy $\varnothing 300\text{mm}$ lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o min. średnicy $\varnothing 200\text{mm}$.

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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Zgodnie z planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej w granicach planu sieci gazowej o średnicy $\varnothing 63\text{mm}$ oraz poza granicami planu o średnicy $\varnothing 100\text{mm}$ 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. Dopuszcza się 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, 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 28 sierpnia 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 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270** 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. 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270.

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 z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 poz. 609 z póź. zm.) i w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r., poz. 1130) 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 LXIV/547/23 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 30 sierpnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270 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 położony pomiędzy ul. Wschodnią i ul. Brzostkowiową o łącznej powierzchni ok. 1,95 ha. Granicę obszaru objętego planem wyznaczają: wschodnia, południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/268, dalej południowa i zachodnia granica działki nr ew. 1182/241, następnie przez działkę nr ew. 1182/26 do południowej granicy działki nr ew. 1182/270, dalej południowa, zachodnia i północna granica działki nr ew. 1182/270, następnie przez tę działkę do jej granicy od strony ul. Wschodniej, dalej wschodnią granicą tej działki w kierunku południowym do granicy z działką nr ew. 1182/49, następnie wschodnią granicą działki nr ew. 1182/49 do granicy z działką nr ew. 1182/270, następnie jej wschodnią granicą do granicy z działką nr ew. 1182/26, dalej wschodnią i południową granicą działki nr ew. 1182/26 do wschodniej granicy działki nr ew. 1182/268.

Plan obejmuje fragment miasta Mszczonowa położony na południe od ul. Północnej, pomiędzy ul. Wschodnią i Brzostkowiową, w bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego (ronda) stanowiącego wyjazd z miasta na drogę krajową nr 50 oraz S8.

Jest to teren stadionu miejskiego KS Mszczonowianka, gdzie znajduje się boisko do piłki nożnej, trybuna oraz budynek zaplecza technicznego, a także budynkowej stacji transformatorowej oraz parking.

Obszar objęty projektem planu miejscowego zlokalizowany jest w sąsiedztwie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które rozpościera się od ul. Brzostkowiowej w kierunku ul. Warszawskiej oraz osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozciągającego się od ul. Wschodniej w kierunku wschodnim. Natomiast bezpośrednio sąsiedztwo stanowią budynki garażowe przy ul. Brzostkowiowej, dwa budynki usługowe oraz dwa wielorodzinne od strony ul. Północnej, a od ul. Spółdzielczej – szeregowa

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto w niedalekiej odległości, w kierunku północno – zachodnim znajdują się „Termy Mszczonowskie”, które stanowią kompleks rekreacyjno – sportowy obejmujący baseny termalne oraz w okresie zimowym – lodowisko oraz basen nurkowy „DeepSpot”.

Analizowany teren ma dobre połączenie komunikacyjne. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie przez urządzone drogi gminne, mające bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr S8 oraz DK50. 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 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług przeznaczonych pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną) oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych (dyspozycja planu 1MWU/K).

Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia w kierunku usług sportu i rekreacji (US). Ponadto wskazuje teren parkingu (KOP), stacji transformatorowej (IE) oraz poszerzeń dróg gminnych (KDL, KDD).

Zmiana planu ma na celu umożliwienie budowy nowoczesnego boiska piłkarskiego wraz z zapleczem socjalnym i zadaszonymi trybunami.

Ustalenia Planu z zakresu ochrony środowiska i krajobrazu

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

- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej;

- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;

- plan dopuszcza zmianę ukształtowania terenu, likwidację zadrzewień, zachowując określoną niniejszym planem powierzchnię biologicznie czynną.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:

- 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 niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego;

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

- zaopatrzenie w wodę z istniejących w granicach planu sieci wodociągowych o średnicy $\varnothing 160\text{mm}$ i $\varnothing 110\text{mm}$ lub z projektowanych sieci wodociągowych o minimalnej średnicy 40mm;

- odprowadzanie ścieków bytowych do istniejącej w granicach planu sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing 160\text{mm}$, istniejącej sieci poza granicami planu sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy $\varnothing 200\text{mm}$ (w ul. Wschodniej) lub do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy rur 90mm lub tłocznej o minimalnej średnicy rur 50mm;

- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na teren własny działki, nie naruszając interesu osób trzecich, nie zmieniając stanu wód na gruncie, ani kierunku odpływu wody z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;

- w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej plan dopuszcza odprowadzanie do urządzeń wodnych lub zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;

- dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej poza granicami planu sieci kanalizacji deszczowej o średnicy $\varnothing 300\text{mm}$ lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o min. średnicy $\varnothing 200\text{mm}$;

- plan ustala nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi lub wód i urządzeń wodnych, do poziomu zgodnego z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

- 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;

- dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o istniejącą poza granicami planu sieć ciepłowniczą oraz z odnawialnych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony przed hałasem:

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

W zakresie gospodarki odpadami:

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

Obszar planu znajduje się w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 oraz nr 50, na terenie których odbywa się intensywny ruch kołowy. Ponadto obszar planu położony przy ul. Wschodniej prowadzącej do węzła komunikacyjnego (ronda) stanowiącego wjazd na w/w drogi. W związku z powyższym obszar planu, jak również jego sąsiedztwo narażone jest na hałas drogowy. Zgodnie z art. 113 Prawa ochrony środowiska tereny rekreacyjne należą do terenów chronionych akustycznie. Z analizy map akustycznych sporządzonych dla dróg krajowych wynika, iż w granicach planu nie dochodzi do przekroczenia norm hałasowych. Poziom emisji hałasu wyrażonego wskaźnikiem LDWN wynosi 55-60 dB, natomiast wyrażonego wskaźnikiem LN. - 50 – 55 dB

Przez teren opracowania nie przebiega żaden regionalny korytarz ekologiczny, najbliższy to „Dolina Bzury - Dolina Pilicy” położony w odległości ok. 15,5km na zachód od terenu opracowania. Obszar objęty projektem planu znajduje się poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy Ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2023r., poz. 1336 z późn. zm.).

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

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

Nie przewiduje się transgranicznych oddziaływań zamierzeń inwestycyjnych na środowisko.

Z analizy uwarunkowań środowiskowych oraz oceny skutków realizacji projektowanego planu na poszczególne elementy środowiska wynika, iż jego ustalenia nie wpłyną w sposób znaczący na środowisko przyrodnicze oraz kulturowe. Podsumowując analizę i ocenę oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń projektu planu, uznaje się, iż w świetle przedstawionych materiałów i obowiązujących uregulowań prawnych nie przewiduje się znaczących negatywnych zmian w środowisku przyrodniczym w odniesieniu do stanu obecnego, w tym na obszary objęte ochroną ustawową. Do przedmiotowego projektu planu wprowadzono szereg zapisów, których realizacja umożliwi ograniczenie w maksymalnym możliwym stopniu prognozowanych niekorzystnych oddziaływań na środowisko. Wprowadzone ustalenia z zakresu ochrony środowiska uznaje się za wystarczające. Przewiduje się, że ich realizacja pozwoli na zminimalizowanie skali negatywnych skutków, związanych z realizacją nowych inwestycji budowlanych oraz zapobiegnie możliwości wystąpienia znaczących zmian w zakresie jakości poszczególnych komponentów środowiska.

Zapisy przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza ustaleniami wspomnianego wcześniej Studium, uwzględniają jednocześnie cele ochrony środowiska ustalone na szczeblu międzynarodowym, krajowym i lokalnym.

Obszar projektu planu stanowi fragment miasta Mszczonowa o powierzchni ok. 1,95ha obejmujący stadion miejski KS Mszczonowianka, na terenie którego znajduje się boisko do piłki nożnej, trybuny oraz budynek zaplecza technicznego, a także budynkową stację transformatorową oraz parking. W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu obszar planu pozostanie w dotychczasowym użytkowaniu. Jednakże uniemożliwi unowocześnienie istniejącego już obiektu sportowego.

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 02.05.2024 do 24.05.2024 – dyskusja publiczna w dniu 14.05.2024r.

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 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług przeznaczonych pod utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną) oraz istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i ciągów pieszo – jezdnych (dyspozycja planu 1MWU/K). Projekt planu zakłada zmianę przeznaczenia w kierunku usług sportu i rekreacji (US). Ponadto wskazuje teren parkingu (KOP), stacji transformatorowej (IE) oraz poszerzeń dróg gminnych (KDL, KDD).

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 się 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. 1182/47, 1182/48, 1182/49, 1182/241, 1182/268 oraz część działki o nr ew. 1182/26, 1182/270 – 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.