

**Projekt**

z dnia 13 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024r. poz. 1465 z późn. zm.<sup>[1]</sup>), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024r. poz. 1130 z późn. zm.<sup>[2]</sup>) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwały Nr VIII/42/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych, 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 ewid. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje działki nr ewid. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15 położone w mieście Mszczonowie między ul. Warszawską i ul. Malinową, o łącznej powierzchni ok. 0,5351 ha.

2. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek nr 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczone są 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) przeznaczenie terenów – określone 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 oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 4) terenów, dla których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ewid. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych, o którym mowa w 1 uchwale;
- 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. Poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, takie jak: usługi handlu detalicznego, działalność biurowa, działalności związane z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia, oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, fryzjerskie, napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, pracownie pracy twórczej, usługi szewskie, usługi zegarmistrzowskie, krawieckie, a także inne usługi do nich podobne oraz obiekty gastronomiczne, rekreacji.

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) 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 terenów.**

#### § 7. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>MW/U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
<b>KDDp</b>	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej.

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

§ 8. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających: ustala się, że linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu są wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonym terenie określają nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg oraz granicy obszaru objętego planem i zwymiarowane na rysunku planu;
- 3) dla terenu MW/U dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: balkonów, ramp, schodów, zjazdów, słupów, zadaszeń, elementów wystroju zewnętrznego, wykuszy - max na 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 lub do linii rozgraniczającej drogi;
- 2) ustala się kolorystykę dachów budynków jako obowiązującą - w odcieniach brązu, zieleni, czerwieni, szarości i czerni;
- 3) ustala się pokrycie dachów blachą płaską, blachą dachówkową, dachówką ceramiczną i betonową, gontem bitumicznym lub papą termozgrzewalną (w przypadku dachów płaskich);
- 4) kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dopuszcza się stosowanie intensywniejszych barw dla fragmentów ścian budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji; dopuszcza się wprowadzenie różnych faktur i materiałów elewacyjnych.

### **Rozdział 3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone w Dziale II.

### **Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 12. 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 infrastruktury technicznej i dróg oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie budowy garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów na potrzeby planowanego przedsięwzięcia.

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.

**§ 13.** W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

- 1) dopuszcza się przekształcenia układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu pod warunkiem ochrony gruntów sąsiednich przed zalewaniem;
- 2) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie realizowanych przedsięwzięć na wody podziemne;
- 3) 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.

**§ 14.** 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;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

**§ 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 być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkalno - usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

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

**§ 17.** Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych: wielkości maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

## **Rozdział 5.**

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

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

- 1) ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg tj. ul. Warszawska (droga klasy lokalnej), ul. Malinowa (droga klasy dojazdowej) zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem;

- 2) ustala się, że obsługa komunikacyjna poszczególnych działek może odbywać się przez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu, o szerokości minimum 6,0m;
- 3) drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia wyznaczonej drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m.

2. Określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: Obszar planu powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowiącym drogę krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław oraz drogę krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew przez drogi przylegające do terenu opracowania tj. ul. Warszawska i ul. Malinowa.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązuje konieczność zapewnienia miejsc parkingowych 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,
  - d) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
    - 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 45m<sup>2</sup>,
    - 1,8 miejsca na jeden lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 45m<sup>2</sup>;
- 2) miejsca parkingowe, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami, w tym w parkingach podziemnych;
- 3) na każde 30 miejsc parkingowych należy przewidzieć minimum jedno miejsce parkingowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż jedno na obiekt w przypadku wyznaczenia co najmniej 6 miejsc parkingowych.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 19.** 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.

**§ 20. 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.

**§ 21.** Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej poza granicami planu (w ul. Warszawskiej) sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing 110\text{mm}$  i 160mm 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 poza granicami planu (w ul. Warszawskiej) sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing 160$  i  $\varnothing 250$ mm 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 -  $\varnothing 90$ mm,
  - b) sieci kanalizacji tłocznej -  $\varnothing 50$ 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 zbiorczej kanalizacji deszczowej lub urządzeń wodnych oraz zbiorników retencyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu Prawa Wodnego;
- 6) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi Prawa Wodnego - ustala się nakaz zredukowania poziomu zanieczyszczeń w wodach opadowych i roztopowych odprowadzanych do ziemi.

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

- 1) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia zasilane z GPZ Mszczonów;
- 2) ustala się zasadę budowy sieci średniego i niskiego napięcia wzdłuż projektowanych i 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.

**§ 24. 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.

**§ 25. Zasady zaopatrzenia w gaz:**

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej poza granicami planu (w ul. Warszawskiej) istniejącej sieci gazowej o średnicy  $\varnothing 125$ mm lub z projektowanej sieci gazu przewodowego;
- 2) rozbudowa sieci gazowej z dostosowaniem do istniejących parametrów sieci;
- 3) minimalna średnica projektowanych przewodów sieci gazowej -  $\varnothing 20$ 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 z odnawialnych źródeł, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących biomasę, w tym biogazownie oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 27. Zasady usuwania odpadów:**

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

**Rozdział 7.**

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

**§ 28.** Ustala się, że tereny, których przeznaczenie zostało zmienione planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

**Rozdział 8.**

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

**§ 29.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów o symbolu MW/U w wysokości 20%,
- 2) dla terenu o symbolu KDDp w wysokości 0%.

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe**

**Rozdział 1.**

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

**§ 30.**

<b>Oznaczenie terenu</b>	<b>1MW/U</b>
<b>Powierzchnia</b>	<b>0,50 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>
1)	Przeznaczenie podstawowe <b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</b>  - usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 7.  - budynki gospodarcze i garażowe i inne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, - komunikacja, infrastruktura techniczna i urządzenia ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zieleń urządzona.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>
<b>2)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne -6,0m od północnej granicy planu (ul. Warszawska) zgodnie z rysunkiem planu, -9,0m od wschodniej granicy planu zgodnie z rysunkiem planu, -od 5,0m do 15,0m od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDDp zgodnie z rysunkiem planu, -4,0m od zachodniej granicy planu 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 25%, -maksymalna intensywność zabudowy- 3.5, -maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2.5, - minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01;
c)	maksymalna wysokość zabudowy	17,0m w tym dla budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów małej architektury – 6,0 m,
d)	geometria dachów	- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45°, - dopuszcza się dachy płaskie, - dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy jednospadowe,
e)	kolorystyka	- kolorystyka dachów i elewacji zgodnie z 10.
<b>2)</b>	<b>Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości</b>	
a)	minimalna powierzchnia działki	- 1800 m <sup>2</sup> , - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalny front działki	22 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej</b>	- 1800 m <sup>2</sup> ;
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	- z istniejącej drogi publicznej (ul. Malinowa), której poszerzenie 1KDDp znajduje się w granicach planu oraz z drogi publicznej (ul. Warszawska) zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu;
b)	parkingi	- zgodnie z §18 ust.3, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

### § 31.

Oznaczenie terenu		1KDDp
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
<b>1)</b>	<b>Przeznaczenie podstawowe</b>	<b>Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej klasy dojazdowej.</b>
<b>2.</b>	<b>Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	– 1KDDp (ul. Malinowa) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3.0m do 13,0m;
<b>2)</b>	-tereny obejmują realizację elementów drogi i urządzeń związanych z drogą, -lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, -ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych tj. narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach 5.0 x 5.0m.	



### **DZIAŁ III.**

#### **Rozdział 1. Przepisy końcowe.**

**§ 32.** W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XIX/151/04 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> zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940

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

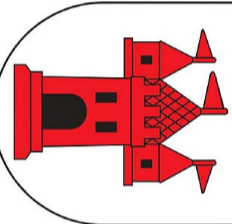
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA Mszczonowa obejmujący działki nr ew.: 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15.

RYSunek Planu

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .....

Radny Miejskiej w Mszczonowie z dnia .....

skala 1:1000



## LEGENDA

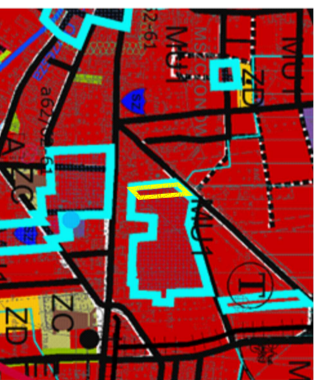
### OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- MUK** przeznaczenie terenów (poza granicami planu)
- linie rozgraniczające drogi (poza granicami planu)
- 6x wymiarowanie w metrach (poza granicami planu)

### OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6x wymiarowanie w metrach
- PRZYZNACZENIA TERENÓW OKREŚLONE SYMBOLEM LITEROWYM I NUMEREM:
- MW/U** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- KDDp** teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej

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

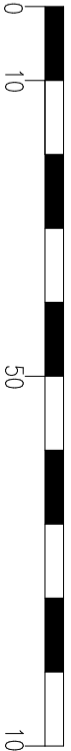


granica obszaru objętego planem miejscowym

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. Posiadać zgodności: mapy z oryginałem przyjętym do Państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr GK.6642.853.2024\_1438\_P Z DNIA 19.04.2024r. wydanej przez Starostę Powiatu Żyrardowskiego.

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

projektant: mgr inż. Jolanta Łuczak  
mgr. arch. specjalizacja: mgr. arch. Jolanta Łuczak  
opracowanie: mgr. arch. Jolanta Łuczak

st. asystent projektanta: Aleksandra Miśkowska

LUTY 2025r.

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

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZŁOŻONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 W OKRESIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 I 1182/15 W ICH GRANICACH EWIDENCYJNYCH**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... z dnia ..... 2025 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	

Brak uwag.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia ..... 2025 r.**

**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 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 przeznaczanego 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 przeznaczanego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

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

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

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

**II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI**

**Wodociągi:**

Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej w gminie następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów, który uwzględnia tempo zmian w zagospodarowaniu przestrzennym i potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej.

Środki finansowe na budowę wodociągów pochodzą z budżetu gminy i wspierane są przez środki NFOŚ i WFOŚ.

**Kanalizacja:**

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Mszczonów.

Środki finansowe na budowę sieci pochodzić będą ze środków budżetowych i środków Funduszy UE.

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

Rozbudowa oraz budowa sieci elektrycznych, telekomunikacyjnych i budowa stacji transformatorowych zgodnie z zapisami planu odbywać się będzie na podstawie umowy zawartej pomiędzy zainteresowanym inwestorem i przedsiębiorstwem.

Do zadań własnych gminy zgodnie z art. 18 Prawa energetycznego w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia na obszarze gminy, a także finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia ..... 2025 r.**

**DANE PRZESTRZENNE**

**§ 1.** W związku z art. 67a i 67c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, co następuje:

- 1) zbiór danych przestrzennych do **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych** uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Mszczonów;
- 2) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 składają się z danych istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w pkt. 1 zostaną zaktualizowane w momencie pojawienia się nowych informacji dotyczących planu miejscowego.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 z późn. zm) oraz w art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych został opracowany na podstawie:

-art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.),

-art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688),

-Uchwały Nr VIII/42/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew.: 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych.

W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa zatwierdzony uchwałą Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 r. W planie tym działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 przeznaczone są na cele MU/K – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z terenami komunikacji, gdzie ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną.

Uchwalenie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zmiana ta podyktowana jest realizacją konkretnego inwestycyjnego przeznaczenia tego terenu i przyczyni się do jego racjonalnego zagospodarowania.

Projekt planu zakłada wprowadzenie szeregu zmian względem istniejącego zagospodarowania. Otwarte tereny, dotąd niezabudowane predestynowane są do zmiany przeznaczenia w kierunku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług. Zmianie przeznaczenia ulegnie cała powierzchnia objęta projektem planu.

Projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów przyjętego Uchwałą nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku z późn. zm. Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania znajduje się w strefie MU1 – obszar wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej, w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. 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 o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Obszar objęty projektem planu obejmuje działki nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15 położone w mieście Mszczonów, między ul. Warszawską i ul. Malinową, o łącznej powierzchni ok. 0,5351 ha. Teren ten jest bardzo dobrze skomunikowany. Obsługę zapewnia układ istniejących dróg publicznych – ul. Warszawska (droga klasy lokalnej), ul. Malinowa (droga klasy dojazdowej), które poprzez pośrednie połączenie z drogą krajową nr S8 relacji Warszawa – Wrocław oraz drogą krajową nr 50 relacji Grójec – Sochaczew połączone są z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Teren znajduje się w zasięgu zbiorczej infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej), elektroenergetycznej i teleinformatycznej, gazowej oraz ciepłowniczej.

Obszar planistyczny charakteryzuje się mało zróżnicowanym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu. Pomimo dużej powierzchni biologicznie czynnej naturalne walory przyrodnicze zostały ograniczone a funkcje przyrodnicze są mało urozmaiczone. Tereny te nie są użytkowane rolniczo, co powoduje zarastanie ich chwastami i stopniową degradację gleb. Występują tutaj przede wszystkim antropogeniczne zbiorowiska roślinne porastające nieużytki porolne, we wczesnym stadium sukcesji naturalnej. Biorąc pod uwagę silne antropogeniczne przekształcenia obszaru opracowania, w tym występujące w sąsiedztwie tereny zabudowane należy spodziewać się, że istniejąca na terenach nadal otwartych fauna jest przeciętnie zróżnicowana i obejmuje głównie pospolite, drobniejsze gatunki zwierząt tj. myszy, norniki, kuropatwy, wróble, pliszki siwe, kosy czy kwiczoły. Obszar opracowania leży poza obszarowymi formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. Nie znajdują się tu również żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków, żadne zidentyfikowane stanowiska archeologiczne ani dobra kultury, w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

W projekcie planu przewidziano następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii gminnej, klasy dojazdowej. Funkcje te są zgodne z kierunkami określonymi w opracowaniach nadrzędnych i nie kolidują z istniejącym zagospodarowaniem. Powyższe zmiany, z uwagi na ich niewielki zakres, nie rzutujący na ustalenia polityki przestrzennej w skali całej gminy.

Wskazane jest przeprowadzenie analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu raz na 5 lat (w czasie trwania kadencji rady gminy) przy sprawdzaniu aktualności ustaleń planu.

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

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

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

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostało opublikowane 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 w dniu 08.02.2017r. Poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 31.01.2017r. do 24.02.2017r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt planu został przekazany na XXXIX Sesję Rady Miejskiej w Mszczonowie w dniu 30 maja 2017 r. Jeden z Radnych zaproponował zdjęcie z porządku obrad punktu, dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych. W wyniku przeprowadzonego głosowania wniosek przyjęto przy 11 głosach za i 1 wstrzymującym się.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostało opublikowane 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 w dniu 12.12.2024r. Poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 04.12.2024r. do 27.12.2024r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia. W ustalonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnienie wniosku właściciela 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.

#### **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 miasta Mszczonowa zatwierdzony uchwałą Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 r. W planie tym działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 przeznaczone są na cele MU/K – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług z terenami komunikacji, gdzie ustala się utrzymanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i urządzeniami, w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną.

Lokalizacja poszczególnych form zagospodarowania terenu, jak i inne ustalenia w tym zasady ochrony środowiska przyrodniczego, zostały opracowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie wytycznych określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. z późn.zm.). Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania

znajduje się w strefie MU1 – obszar wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej, w tym intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. 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 o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

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. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych – Uchwała Nr 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 2024r. poz. 1130 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).

#### **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 budowl.