

**Projekt**

z dnia 17 maja 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą Nr VIII/42/15 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych, stwierdzając że niniejszy plan 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, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wstępne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych o łącznej powierzchni 0,5351 ha, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2. 1.** Przedmiotem planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579, Dz.U. z 2017 r. poz. 730.

- 9) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu;
- 10) kolorystyki obiektów budowlanych;
- 11) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscu do parkowania** – rozumie się przez to urządzone miejsca do parkowania pojazdów, w tym stanowiska w garażach;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie, stanowiące mniej niż 50% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem terenu;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną na danym terenie, w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodujące przekraczania standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a w stosunku do pozostałych obiektów budowlanych wysokość tych obiektów mierzoną od poziomu terenu do najwyższego elementu tego obiektu budowlanego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości;
- 5) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW** o numerze **1**.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem **MW** o numerze **1**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 2) następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
  - a) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych wyłącznie jako lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne,
  - b) dopuszcza się realizację pomieszczeń garażowych i gospodarczych wyłącznie jako wbudowanych w budynki mieszkalne,
  - c) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
    - w formie tablic reklamowych, za wyjątkiem tablic o ekspozycji elektronicznej, umieszczanych w obrębie elewacji budynków w kondygnacji parteru,
    - w formie ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych w obrębie elewacji budynków, w kondygnacji parteru,

- d) dopuszcza się umieszczanie reklam wyłącznie w witrynach lokali usługowych w kondygnacji parteru,
- e) zakazuje się wykonywania ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów żelbetonowych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie żelbetonowych elementów prefabrykowanych wyłącznie w formie słupów, cokołów lub fundamentów;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
- b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- c) zakazuje się składowania odpadów w miejscach ich powstawania,
- d) w zakresie ochrony przed hałasem teren należy traktować jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- e) zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
- f) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej – minimalnie 25%,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej – maksymalnie 45%,
- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1.9,
- d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1.0,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
- dla budynków – 20 m,
  - budowli, obiektów małej architektury – 12 m,
- f) realizacja zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków, które to części mogą być realizowane w minimalnej odległości od granic działek sąsiednich nieprzekraczającej 1,5 m,
- g) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 30°,
- h) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° pokrycia dachowe w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej, odcieniach brązu lub szarości,
- i) dopuszcza się stosowanie na elewacjach budynków:
- tynków w kolorze białym lub odcieniach: szarości, beżowego, kremowego, brązów,
  - okładzin trwałych: ceramicznych, kamiennych, metalowych, drewnianych w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane, białych lub w odcieniach: szarości, beżowego, kremowego, brązów,
- j) zabrania się wykończenia elewacji: blachą trapezową, blachą falistą, panelami z tworzywa PCV,
- k) w granicach działek budowlanych dopuszcza się realizację: urządzeń infrastruktury technicznej, otwartych lub zamkniętych zbiorników retencyjnych, dojazdów, parkingów wewnętrznych, miejsc gromadzenia odpadów, niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci,
- l) zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnych zielenią urządzoną;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki 40 m,
  - minimalny kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 50°;

- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejącej drogi publicznej będącej drogą gminną – ulicy Warszawskiej, znajdującej się poza obszarem planu;
- 8) obsługę działek budowlanych w zakresie parkowania pojazdów, w tym:
  - a) liczbę miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - dla usług dodatkowo minimum 5 miejsc do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - w ogólnym bilansie miejsc do parkowania dla jednej inwestycji nakazuje się realizację minimum 3 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 9) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, w tym:
  - a) zaopatrzenie w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
  - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z dachów oraz terenów utwardzonych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej lub gromadzenie tych wód w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem **1.MW**,
  - d) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi poprzez infiltrację powierzchniową w granicach własnej działki budowlanej, przy czym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi nie może odbywać się ze szkodą dla działek sąsiednich,
  - e) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej,
  - f) zaopatrzenie w ciepło obiektów budowlanych z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych: gazem, olejem opałowym, z odnawialnych źródeł energii lub z sieci ciepłowniczej,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych,
  - h) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną ze źródeł alternatywnych,
  - i) obsługę telekomunikacyjną na terenie objętym planem z sieci telekomunikacyjnej oraz za pomocą komunikacji bezprzewodowej,
  - j) gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 10) następujące zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:
  - a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej związanej z budową i remontem obiektów budowlanych;
- 11) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem **1.MW** – 20%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 6.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 r.

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

**§ 8.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Mszczonowie

**Lukasz Koperski**



STAROSTWO POWIATOWE W ŻYRARDOWIE  
ul. Limanowskiego 45, 96-300 Żyrardów  
Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią  
materiału państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego.  
Nazwa materiału zasobu: mapa  
zasadnicza  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: 9324.254-8/98  
66.666.20.2016  
Data wykonania kopii: 21.01.2016  
**Z. UP. STAROSTA**  
*inż. Antoni Twarc*  
Inspektor ds. kontroli  
geodezyjnych i kartograficznych

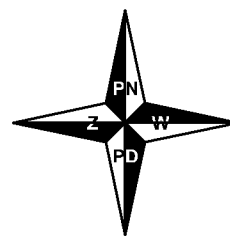
Województwo: mazowieckie

Powiat: żyrardowski

Jednostka ewidencyjna: 143802\_4-Miasto Mszczonów

Obręb ewidencyjny: 0001-Miasto Mszczonów

Działka(-i): 1163,1164,1182/14,1182/15,1168,1169



0 50 100

Skala 1:1000



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCY DZIAŁKI O NR EW. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 W ICH GRANICACH EWIDENCYJNYCH

### ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały nr ..... Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia ..... w sprawie uchwalenia  
**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI  
O NR EW. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15  
W ICH GRANICACH EWIDENCYJNYCH**

SKALA 1:1000

Główny Projektant Planu - mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki  
Koordynator - mgr inż. arch. Karina Konarzewska

SUNBAR SP. ZO.O.  
ul. Nadarzyńska 54, 05-805 Otrębusy  
Publikacja dokonana w Dz.U. Województwa Mazowieckiego

Nr..... z dnia ..... poz .....

### OZNACZENIA BĄDĄCE USTALENIAMI PLANU:

|             |                                                                                           |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | granica planu                                                                             |
|             | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|             | nieprzekraczalne linie zabudowy                                                           |
|             | wymiarowanie odległości                                                                   |
| <b>1.MW</b> | przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                        |

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

- OBSZAR PLANU



- MU - strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MU1 obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej
  - drogi publiczne
  - termy
  - istniejące ścieżki rowerowe

**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr.....  
Rady Miejskiej w Mszczonowie  
z dnia .....2017r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 ze zm.<sup>1</sup>) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14 i 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych:

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły żadne uwagi.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Mszczonowie**

**Łukasz Koperski**

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730.

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Mszczonowie**  
**z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Mszczonów oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>1</sup>), Rada Miejska w Mszczonowie postanawia, że:

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych, nie wpływają na sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, tym samym rozstrzygnięcie w tej sprawie jest bezprzedmiotowe.

**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Mszczonowie**

**Łukasz Koperski**

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250, 1579, z 2017 r. poz. 730.

## UZASADNIENIE

### PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Mszczonowie uchwały Nr VIII/42/15 z dnia 29 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych.

Obszar objęty projektem planu dotyczy terenu o powierzchni około 0,5 ha, położonego w mieście Mszczonów pomiędzy ulicami: Warszawską a Malinową, z bezpośrednim dostępem do tych dróg publicznych. Jest to teren niezagospodarowany i niezabudowany. Od wschodu graniczy z osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zaś z pozostałych stron teren otacza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Realizacja planowanej zabudowy umożliwi wypełnianie luki w istniejącej zabudowie.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów zatwierdzonym uchwałą Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku, obszar objęty przedmiotowym planem miejscowym położony jest w granicach strefy oznaczonej symbolem MU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa i numerem 1 – obszary wielofunkcyjnej zabudowy miejskiej. W strefie tej w Studium dopuszczono rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług, drobnej wytwórczości, oraz usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także sportu i rekreacji.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>1</sup>). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne nie naruszają polityki przestrzennej wyrażonej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>1</sup>), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.<sup>2</sup>) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura formalno-prawna sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy ustawowe dotrzymane.

Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne. Zapewniono możliwość partycypacji społecznej przy sporządzaniu projektu planu, poprzez udostępnienie dokumentu do publicznego wglądu oraz możliwość składania wniosków i uwag do niego. Ponieważ teren objęty planem położony jest w granicach administracyjnych miasta i nie pokrywają go użytki leśne, nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

### SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.<sup>3</sup>), uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych**, zrealizowano poprzez ustalenie: podstawowego i

uzupełniającego przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, a także nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu dotyczących: realizacji lokali usługowych, pomieszczeń garażowych i gospodarczych, reklam i szyldów oraz ogrodzeń. W planie miejscowym odstąpiono od ustalenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na brak takich przestrzeni w przedmiotowym obszarze (cały obszar objęty planem przeznaczono na jedną funkcję - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną);

- 2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami**, zrealizowano poprzez wprowadzenie między innymi: zakazu lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, zakazu eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, zakazu składowania odpadów, zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi, a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych, a z powierzchni biologicznie czynnych do gruntu, zaopatrzenia w ciepło z użyciem niskoemisyjnych nośników ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej. **Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych** zostały pominięte w przedmiotowym planie, z uwagi na brak gruntów leśnych, oraz lokalizację nieruchomości objętych planem w granicach administracyjnych miasta, a tym samym brak przesłanek do ochrony tych gruntów;
- 3) Ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej i innych obiektów dziedzictwa kulturowego w obszarze planu i jego bezpośrednim sąsiedztwie, w projekcie planu odstąpiono od wprowadzenia ustaleń dotyczących **wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia** zostały zrealizowane w szczególności poprzez ustalenia w zakresie ochrony środowiska i infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt. 2. Ponadto w obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania terenu lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. **Potrzeby osób niepełnosprawnych** zostały zrealizowane poprzez ustalenie nakazu realizacji w ogólnym bilansie miejsc do parkowania dla jednej inwestycji minimum 3 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Inne wymagania w tym zakresie będą realizowane na podstawie przepisów w zakresie prawa budowlanego;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni**, zostały uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie pod intensywną zabudowę miejską terenu będącego luką w zabudowie, położonego pomiędzy istniejącymi drogami publicznymi oraz w zasięgu obsługi istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności: sieć wodociągowo-kanalizacyjną, których realizacja należy do zadań własnych gminy. Dostępność komunikacyjna oraz możliwość podłączenia działek objętych planem miejscowym do sieci infrastruktury technicznej, sprawia, że Gmina Mszczonów nie poniesie dodatkowych kosztów z tytułu wykonania zadań publicznych podyktowanych ustaleniami planu. Natomiast realizacja zabudowy na niezagospodarowanych dotychczas działkach przysporzy wpływów do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości;
- 6) **prawo własności**, zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z

sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miejskiego w Mszczonowie przed procedurą przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 7) sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obiekty ani nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa, określone odrębnymi przepisami. W związku z tym **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** w planie miejscowym zrealizowano poprzez ustalenia dotyczące: parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, które zostały zaakceptowane przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- 8) **potrzeby interesu publicznego**, a także **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**, zostały zrealizowane poprzez dopuszczenie realizacji w obszarze planu szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 9) **udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** zapewniono po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, poprzez zamieszczenie: w Biuletynie Informacji Publicznej, w prasie miejscowej, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mszczonowie ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków do niego. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem i ogłoszeniem Burmistrza Mszczonowa, można było składać w terminie 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia i obwieszczenia. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym również poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mszczonowie. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko trwało od 31.01.2017r. do 24.02.2017 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 08.02.2017 r., przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zapewniona została możliwość składania uwag do projektu planu, do dnia 15.03.2017 r. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. W wyznaczonych terminach, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi;
- 10) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** zrealizowano poprzez zapewnienie na każdym etapie sporządzania planu miejscowego możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Mszczonowie;
- 11) Z uwagi, iż obszar objęty planem miejscowym jest niewielki i mogą na nim zostać zrealizowane budynki mieszkalne wielorodzinne, ich zapotrzebowanie na wodę będzie nieznaczne. W związku z tym nie zakłada się potrzeb realizacji dodatkowych sieci wodociągowych lub ujęć wód podziemnych, a obecnie funkcjonujące, w skutek realizacji ustaleń planu, nie zostaną nadmiernie obciążone. W związku z powyższym **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** w planie miejscowym zostały zrealizowane poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę wszystkich budynków ze zbiorczej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Ustalone przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie narusza polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów i jest zgodne z wolą właścicieli nieruchomości objętych planem. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na sąsiednie

tereny, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż stanowi kontynuację obecnych w rejonie funkcji.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w strukturach miejskich, w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, publicznego transportu samochodowego oraz infrastruktury technicznej. W związku z tym nie zajdzie potrzeba realizacji dodatkowych dróg, ani też infrastruktury technicznej, a tym samym zminimalizowana zostanie transportochłonność układu przestrzennego.

Sporządzony plan miejscowy ma na celu uzupełnienie istniejącej struktury miejskiej poprzez zagęszczenie zabudowy. Rozwiązanie to ma ekonomiczne uzasadnienie, ponieważ Gmina Mszczonów nie będzie musiała ponosić dodatkowych kosztów z tytułu realizacji zadań publicznych, z tego względu, że nieruchomości będące przedmiotem planu posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz są położone w zasięgu zbiorczych sieci infrastruktury technicznej. Ponadto uzupełnienie istniejącej sieci osadniczej poprzez wypełnienie luk w zabudowie wpłynie korzystanie na kształtowanie ładu przestrzennego. Planowanie nowej zabudowy w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w zasięgu sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz terenów zabudowanych, ułatwi również przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto nie wymagane jest tworzenie dodatkowych połączeń komunikacyjnych oraz publicznego transportu zbiorowego.

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.<sup>4</sup>) Rada Miejska w Mszczonowie, w wyniku przeprowadzonej analizy obowiązujących dokumentów planistycznych, podjęła uchwałę Nr LI/413/14 z dnia 7 listopada 2014 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów.

W § 2 ust. 1 pkt 22) ww. uchwały stwierdzono, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa zatwierdzony uchwałą Nr XIX/151/04 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 28 maja 2004 r. opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 204 poz. 5458 (który obejmuje między innymi działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15) stał się częściowo nieaktualny.

Natomiast § 3 ww. uchwały stwierdzono, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów przyjęte uchwałą Nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013 roku jest aktualne.

Zgodnie z „Wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów”, obowiązujące plany miejscowe w zdecydowanej większości są aktualne i odpowiadają potrzebom gminy w chwili obecnej, z zastrzeżeniem możliwości sukcesywnego dokonywania zmian dla terenów gdzie złożone zostały wnioski o zmianę planu, które są zgodne z kierunkami zagospodarowania przyjętymi w studium bądź określonymi w zmienianym studium.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych przystąpiono na wniosek osób zainteresowanych zmianą przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną, który to wniosek wpłynął do Urzędu Miejskiego w Mszczonowie w dniu 4 września 2014 roku. Przedmiotowy wniosek między innymi, czynił ustalenia planu miejscowego z 2004 roku nieaktualnymi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1163,

1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych jest spójny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów, co do którego Rada Miejska w Mszczonowie orzekła, że jest aktualne.

#### WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Zgodnie z przeprowadzoną prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych, z powodu braku zadań publicznych wynikających z realizacji ustaleń planu, Gmina Mszczonów nie poniesie żadnych wydatków z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego. Jednocześnie, uchwalenie planu nie przysporzy budżetowi gminy znaczących dochodów. Zgodnie z wstępnymi deklaracjami inwestora, realizacja zabudowy zapisanej w planie miejscowym rozpocznie się najwcześniej za około pięć lat od uchwalenia planu. Oznacza to, że wpływy do budżetu Gminy przez ten okres pozostaną na dotychczasowym poziomie (obecnie pobierany podatek gruntowy), a po realizacji inwestycji mogą nieznacznie wzrosnąć do około 6,400 zł rocznie.

**Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Mszczonowie do uchwalenia.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ew. 1163, 1164, 1168, 1169, 1182/14, 1182/15 w ich granicach ewidencyjnych po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.**