

**Projekt**

z dnia 16 stycznia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 w ich granicach ewidencyjnych.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073<sup>2)</sup>) oraz Uchwały Nr XXXIV/244/17 z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 w ich granicach ewidencyjnych, Rada Miejska w Mszczonowie 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) uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki o nr ewid. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 w ich granicach ewidencyjnych, zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje działki nr ewid. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 położone przy ul. Dworcowej i ul. Olchowej, o łącznej powierzchni ok. 1,72 ha.

2. Granica obszaru planu pokrywa się z granicami ewidencyjnymi działek nr 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18.

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 będący integralną częścią niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 3) integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 2 dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 4) integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie będące załącznikiem nr 3 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, które należą do zadań własnych gminy.

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

1) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
- e) linie energetyczne 15kV do przebudowy na linie kablową i zmiany przebiegu,

- f) przeznaczenie terenu – określone symbolem cyfrowym i literowym,
- 2) oznaczenia informacyjne nie stanowiące ustaleń planu;
  - 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) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

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

2. W planie nie występują:

- 1) obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmujący działki nr ewid. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 w ich granicach ewidencyjnych, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Mszczonowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany 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) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i związany z nim sposób zagospodarowania dopuszczone na wyodrębnionym terenie, przy czym warunki tego dopuszczenia określa niniejsza uchwała;
- 9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków i innych obiektów budowlanych;
- 10) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne;
- 11) **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, działalności biurowej, działalności związanej 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 zamieszkania zbiorowego (motele, hotele, pensjonaty), obiekty gastronomiczne, rekreacji;

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych 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 cyfrowym i literowym;

2. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.

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

§ 7. Na rysunku planu zostały wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

<b>U</b>	teren zabudowy usługowej,
<b>MW/U</b>	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
<b>E</b>	teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
<b>KDGp</b>	teren komunikacji - teren poszerzenia drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, klasy głównej.
<b>KDL</b>	teren komunikacji - teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej

**Rozdział 2.**  
**Zasady ochrony i kształtowania ład 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 i granicy terenu zamkniętego i wymiarowane na rysunku planu;
- 3) Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy od strony dróg: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów, schodów - max do szerokości 2.0 m.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Ustala się, że kierunek głównej kalenicy dachu budynku musi być prostopadły lub równoległy do granic bocznych 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;
- 4) Kolorystyka elewacji w odcieniach pastelowych; dopuszcza się stosowanie intensywniejszych barw dla fragmentów ścian budynku nie przekraczających 15% powierzchni danej elewacji;
- 5) Pierwszą linię zabudowy od strony linii kolejowej na terenie 1U należy kształtować budynkami gospodarczymi, garażami.

**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 i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

§ 12. 1. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakaz o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy przedsięwzięć zaliczanych do inwestycji celu publicznego, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami takich jak drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**§ 13.** W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych: Ustala się, że prace ziemne związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić 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 przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny;
- 2) W celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie obiektów paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska spełniającymi wymagania standardów jakości powietrza w tym z odnawialnych źródeł energii o mocy do 40kW z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

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

- 1) W zakresie ochrony akustycznej tereny oznaczone symbolem MW/U zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny pod zabudowę „mieszkaniowo-usługową” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- 2) Ochrona przed hałasem powinna polegać na stosowaniu właściwych rozwiązań technicznych zapewniających warunki akustyczne w budynkach sąsiednich i na działkach sąsiednich, które zagwarantują spełnienie norm zgodnie z Prawem Ochrony Środowiska i Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

**§ 16.** Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Ustala się, że nowa zabudowa powinna być skomponowana w sposób tworzący jednorodną przestrzeń (mieszkaniową / usługową), poprzez zastosowanie podobnych kształtów i barw dachów, podobną kolorystykę elewacji i rodzaj materiałów wykończeniowych.

2. Ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej – trawniki, drzewa i krzewy, którą należy lokalizować wokół budynków, miejsc parkingowych, placów manewrowych.

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

## **Rozdział 5.**

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

**§ 18.** 1. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi położonej w sąsiedztwie terenu kolejowego pod warunkiem zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno – budowlanych i odpowiedniego usytuowania budynków na działce, stosowania stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, stosowania na elewacjach budynków rozwiązań architektonicznych o charakterze rozpraszającym oraz projektowania rozkładu pomieszczeń w budynkach, uwzględniającego najkorzystniejsze ich położenie w stosunku do źródeł hałasu.

2. Realizacja nowo projektowanych obiektów oraz drzew i krzewów od linii rozgraniczającej obszar kolejowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6.**

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

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących dróg;
- 2) Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:
  - a) drogę publiczną, kategorii wojewódzkiej, klasy głównej nr 779 (ul. Dworcowa), która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem,
  - b) drogę publiczną, kategorii gminnej, klasy lokalnej (ul. Olchowa), która bezpośrednio graniczy z terenem objętym planem.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: obszar objęty planem powiązany jest z centrum Mszczonowa oraz z drogą krajową nr 50 poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 779 (ul. Dworcowa) oraz drogę gminną (ul. Olchowa).

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych na terenach MW/U i U co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla usług – 1 miejsce na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 m-ce postojowe na lokal mieszkalny,
  - c) w przypadku lokalizacji miejsc postojowych w ilości większej niż 10 należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 3% ogólnej ilości miejsc.

## **Rozdział 7.**

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

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

- 1) Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia wody w Mszczonowie; Ustala się zaopatrzenie w wodę dla obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej (ø110);
- 2) Ustala się zasadę rozbudowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących dróg;
- 3) Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

- 1) Ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) 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;
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych oraz ścieków na teren kolejowy w bezpośrednim sąsiedztwie planu, ani do kolejowych urządzeń odwadniających zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

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

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia zasilane z GPZ Mszczonów;
- 2) Ustala się budowę sieci energetycznych wzdłuż istniejących dróg;
- 3) Wskazane na rysunku planu linie energetyczne 15kV do przebudowy przeznacza się do przebudowy na linię kablową i do zmiany przebiegu;
- 4) Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej np. generatorów prądu i innych źródeł energii odnawialnej o mocy do 40kW (mikroinstalacje) tj.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne.

**§ 23. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:** ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

#### **§ 24. Zasady zaopatrzenia w gaz przewodowy:**

- 1) Ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazu przewodowego;

- 2) Ustala się, że obszar planu winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci z zachowaniem obowiązujących norm z zakresu prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
- 3) Do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 25. Zasady zaopatrzenia w ciepło: ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: gazu, energii elektrycznej, energii słonecznej, oleju niskosiarkowego oraz innych odnawialnych źródeł energii.

§ 26. Zasady usuwania odpadów: sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów w sposób nie zagrażający środowisku.

### Rozdział 8.

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

§ 27. 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 9.

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

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

- 1) dla terenów o symbolu U i MW/U w wysokości 5%,
- 2) dla terenu o symbolu KDL i KDGP w wysokości 1%.

### DZIAŁ II.

#### Przepisy szczegółowe

#### Rozdział 1.

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

§ 29.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>0,20 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Teren zabudowy usługowej</b> - usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 11. z wyłączeniem usług oświaty: szkoły i przedszkola oraz usług rekreacyjno – wypoczynkowych)
	Przeznaczenie uzupełniające	- 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, obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0 m od linii rozgraniczających teren drogi 1KDL, - 10,0 m od granicy terenu zamkniętego (teren kolejowy).
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10%, -max. intensywność zabudowy – 2.0, -min. intensywność zabudowy – 0.1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0 m w tym: - dla budynków gospodarczych, garaży i 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

		jednostopadowe,
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	- 2000 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalny front działki	50 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>	- 2000 m <sup>2</sup> ;
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL;
b)	parkingi	- zgodnie z §19 ust.3, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

### § 30.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1MW/U</b>
<b>Powierzchnia</b>		<b>1,25 ha</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe  Przeznaczenie uzupełniające	<b>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług</b> <b>- usługi nieuciążliwe zgodnie z definicją w § 5 ust.1 pkt 11.</b>  - 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, obiekty małej architektury.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
<b>1)</b>	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	linie zabudowy nieprzekraczalne,	- 6,0 m od linii rozgraniczającej teren poszerzenia drogi 1KDGp (ul. Dworcowej) oraz od linii rozgraniczających teren drogi 1KDL.
b)	parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej - max. 60%, -powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 10%, -max. intensywność zabudowy – 3.0, -min. intensywność zabudowy – 0.1,
c)	maksymalna wysokość zabudowy	15,0 m w tym: - dla budynków gospodarczych, garaży i 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 jednostopadowe,
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	- 2500 m <sup>2</sup> - ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą: działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych.
b)	minimalny front działki	50 m
c)	kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego	90° ±10°.
<b>3)</b>	<b>Minimalna powierzchnia nowo</b>	- 2500 m <sup>2</sup> ;

	<b>wydzielanej działki budowlanej</b>	
<b>4)</b>	<b>Obsługa komunikacyjna, parkingi</b>	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	z istniejących dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDGp i 1KDL;
b)	parkingi	- zgodnie z §19 ust.3, dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z miejscami w garażach.

### § 31.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDL</b>
<b>1.</b>		<b>Przeznaczenie terenu</b>
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej.</b> (ul. Olchowa)
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDL - (ul. Olchowa), w granicach planu szerokość zmienna od 4,0m do 18,0 m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość zmienna od 13,0 m do 18. 0m.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.

### § 32.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1KDGp</b>
<b>1. Przeznaczenie terenu</b>		
1)	przeznaczenie podstawowe	<b>Teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej kategorii wojewódzkiej klasy głównej.</b> Droga wojewódzka nr 779 (ul. Dworcowa).
	przeznaczenie uzupełniające	- obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego.
2)	przeznaczenie dopuszczalne	- lokalizacja sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, - lokalizacja ścieżki rowerowej.
<b>2. Zasady zagospodarowania</b>		
1)	szerokość drogi w liniach rozgraniczających	1KDGp - część drogi wojewódzkiej nr 779 (ul. Dworcowa), w granicach planu szerokość zmienna od 3,0 m do 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi 25.0 m.
2)	przekrój drogi	1x2 - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,



3)	ogólne zasady zagospodarowania	- ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.
----	--------------------------------	--

### § 33.

<b>Oznaczenie terenu</b>		<b>1E</b>
<b>1.</b>	<b>Przeznaczenie terenu</b>	
1)	Przeznaczenie podstawowe	<b>Terren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.</b>  Stacja transformatorowa i inne urządzenia, będące częścią sieci elektroenergetycznej, bądź elementem służącym obsłudze tej sieci.
<b>2.</b>	<b>Zasady zagospodarowania</b>	
1)	<b>Ogólne zasady zagospodarowania</b>	
2)	<b>Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu</b>	
a)	Wysokość zabudowy	25.0m

## DZIAŁ III.

### Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 34. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004 r.

§ 35. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

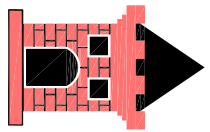
§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Mszczonowie

**Łukasz Koperski**

<sup>1)</sup> zmiana ustawy została opublikowana w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232

<sup>2)</sup> zmiana ustawy została opublikowana w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR EW. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały nr ...../17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia..... 2017r.

skala 1: 1000

## OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy
	linia energetyczna 15kV do przebudowy na linię kablową i zmiany przebiegu

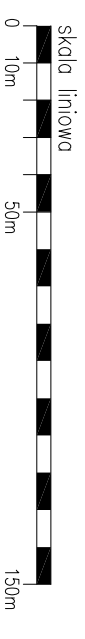
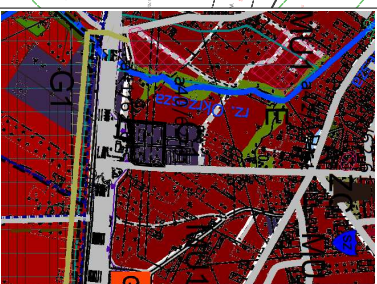
	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
	teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
	teren komunikacji – teren poszerzenia drogi publicznej
	teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej

## OZNACZENIA INFORMACYJNE NIE STANOWIĄCE USTALEŃ PLANU

	linie rozgraniczające tereny dróg poza granicami planu
	granica terenu zamkniętego poza granicami planu
	linia energetyczna 15kV do przebudowy na linię kablową i zmiany przebiegu poza granicami planu
	wymiarowanie linii rozgraniczających poza granicami planu

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

	obszary rozwoju wielofunkcyjnego w kierunku aktywności funkcji gospodarczych z możliwością zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowy nowej
	granica obszaru objętego planem



Plan opracowano na mapie zgromadzonej w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żywotowie.  
Poświadczanie zgodności na oryginalne, kopia poświadczalna na niniejszym opracowaniu.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA  
ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO MAZOWSZE ZACHODNIE  
projektant: mgr inż. Jędrzej Jędrzejak  
upr. do sporządzenia map na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.  
o państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym  
system projektanta: Aleksandra Miasłowska

**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MSZCZONOWA OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O NR EW. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 W ICH GRANICAH 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 .....r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	03.01.2018	PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie Wydział Zagospodarowania Przemysłowego ul. Armatnia 14 01-246 Warszawa	<ol style="list-style-type: none"> <li>Ustalenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%;</li> <li>Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20m (dla budynków gospodarczych, garaży i obiektów małej architektury do 8m);</li> <li>Zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej do 70%;</li> <li>Ustalenie minimalnej powierzchni działki powstałej w procedurze scalenia i podziału – 1000m<sup>2</sup>,</li> <li>Ustalenie minimalnej szerokości frontu działki – 20m,</li> <li>Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;</li> <li>Skreślenie fragmentu</li> </ol>	dz. nr ew. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 Mszczonów	U, MW/U	X (pkt. 1, 7)	X (pkt. 2, 3, 4, 5, 6)			<p>Ad. 2, 3, 4, 5, 6 Uwzględnienie uwag dotyczących:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy,</li> <li>- zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej,</li> <li>- zmiany minimalnej powierzchni działki powstałej w procedurze scalenia i podziału,</li> <li>- zmiany minimalnej szerokości frontu działki,</li> <li>- zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej,</li> </ul> <p>byłoby niezgodne z przyjętą dla tego obszaru polityką przestrzenną.</p> <p>Ad. 1, 7 W związku z występującym uciążliwym sąsiedztwem terenów kolejowych obniżenie</p>

			dotyczącego ogólnych zasad zagospodarowania działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U (§30 ust. 2 pkt. 1) w przytoczonym zakresie: „-na działce może znajdować się tylko jeden budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny wielorodzinny lub jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny wielorodzinny”.							stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest zasadne.  Skreślenie fragmentu dotyczącego ogólnych zasad zagospodarowania działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U (§30 ust. 2 pkt. 1) w przytoczonym zakresie: „-na działce może znajdować się tylko jeden budynek usługowy lub tylko budynek mieszkalny wielorodzinny lub jednorodzinny lub jednocześnie budynek usługowy i budynek mieszkalny wielorodzinny” umożliwi lepsze zagospodarowanie terenu MW/U.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

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

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2017r., poz. 1073) 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**

**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 i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej następuje zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym.

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 i paliwa gazowe należy planowanie i organizowanie zaopatrzenia oraz finansowanie oświetlenia dróg.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 poz. 1875 z późn zm.) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2017r., poz. 1073)

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

Ustawa określa:

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

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

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

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

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki o nr ew. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 w ich granicach ewidencyjnych jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzenia planu, podjętej na podstawie uchwały nr Uchwały Nr XXXIV/244/17 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 stycznia 2017r.

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

1) „Prognoza oddziaływania na środowisko”;

2) „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.

Obszar objęty Planem położony jest w centralnej części gminy Mszczonów przy drodze wojewódzkiej nr 779 (ul. Dworcowa). Zabudowa w sąsiedztwie obszaru objętego planem (mieszkańcowa jednorodzinna i usługowa) skupiona jest wzdłuż ul. Dworcowej, a także w sąsiedztwie terenów kolejowych. Teren opracowania stanowią grunty rolne – częściowo zadrzewione. Obszar Planu stanowią grunty niezabudowane częściowo zadrzewione. Od północy bezpośrednio graniczy z terenami zabudowy usługowej – stacja kontroli pojazdów, od wschodu z drogą wojewódzką nr 779 – ul. Dworcowa, od południa z terenami kolejowymi, a od zachodu z terenami otwartymi doliny rzeki Okrzeszy.

Za przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa obejmującego działki nr ew. 419/2, 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 918/18 przemawiała przede wszystkim chęć podjęcia współpracy związanej z realizacją na terenie Gminy Mszczonów programu Mieszkanie Plus.

Mieszkanie Plus to nowy rządowy program, który ma ułatwić Polakom tańszy wynajem mieszkań. Zgodnie z założeniami programu powstaną m.in. tanie mieszkania na wynajem z możliwością nabycia do nich prawa własności. Z programu Mieszkanie Plus miałyby skorzystać osoby bądź rodziny, które nie mogą dostać mieszkania komunalnego, a ich zarobki są za małe, aby móc pozwolić sobie na wynajem lokum na rynku komercyjnym. Z programu korzystają też osoby, które nie mogą dostać kredytu hipotecznego.

W ramach współpracy związanej z realizacją programu „Mieszkanie Plus” Gmina Mszczonów proponuje przeznaczyć na budowę lokali mieszkalnych nieruchomości (działki o nr ew. 918/13, 918/14, 918/15, 918/17, 419/18) położną przy ul. Dworcowej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotową nieruchomość planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi. Działkę o nr ew. 419/2 położną przy ul. Olchowej planuje się przeznaczyć pod zabudowę usługową.

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2016r., poz. 2134 z późn. zm.). Najbliżej położony obszar chroniony to Bolimowski Park Krajobrazowy, zlokalizowany w odległości ok. 7km w kierunku zachodnim. W odległości około 6,5km w kierunku zachodnim znajduje się Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Łąki Żukowskie leżące około 8km w kierunku zachodnim od granic analizowanego obszaru.

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji planu:

- zwiększone zapotrzebowania na wodę dla celów konsumpcyjnych i usługowych,
- zwiększona ilość wytwarzanych odpadów stałych i ścieków wymagających utylizacji, a które w przypadku „niezagospodarowania” stanowią źródło zanieczyszczenia dla gleb i wód, - zmianę powierzchni ziemi o charakterze lokalnym, związaną z budową budynków mieszkalnych i usługowych oraz towarzyszących im obiektów gospodarczych oraz dróg dojazdowych i innych urządzeń, które spowodują likwidację wierzchniej, próchnicznej warstwy gleb,
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej oraz trwałe wyłączenie z produkcji rolnej gruntów rolnych przeznaczonych pod w/w zabudowę i urządzenia im towarzyszące,
- wprowadzenie na terenach zabudowanych gatunków synantropijnych,
- emisja gazów i pyłów związanych z ogrzewaniem, uzyskiwaniem ciepłej wody, przygotowywaniem posiłków w formie tzw. „niskiej emisji”,
- wzrost ruchu samochodowego, a tym samym wzrost hałasu i wibracji, a także skażenie środowiska gruntowo – wodnego.

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

Zgodnie z ustawą przeprowadzono procedurę sporządzania planu zachowując jej jawność. Po podjęciu uchwały intencyjnej tj. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono instytucję i organy uzgadniające plan. Zgodnie z ustawą zawiadamiano również społeczeństwo, poprzez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, opublikowane na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na słupach ogłoszeniowych zlokalizowanych na terenie miasta, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu opublikowane zostało na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie, na słupach ogłoszeniowych zlokalizowanych na terenie miasta, w Biuletynie Informacji Publicznej i w lokalnej prasie. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną. Poza wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu w dniach 22.11.2017r. -14.12.2017r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia.

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

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

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

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

W obszarze planu obowiązuje miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mszczonowa zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Mszczonowie Nr XIX/151/04 z dnia 28 maja 2004r.

Zgodnie z uchwałą nr LI/413/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych



planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów zgodnie z obowiązującymi przepisami w/w plan był częściowo nieaktualny z uwagi na skalę opracowania.

W związku z powyższym plan ten należało dostosować do obecnych przepisów, co uczyniono w przedmiotowym planie miejscowym.

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

Celem prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Mszczonów, była próba określenia potencjalnych wydatków i wpływów, wynikających z tytułu przyjęcia przez Radę Miejską w Mszczonowie, pewnych założeń kształtujących politykę przestrzenną na tym terenie.

Proponowane, w planie zagospodarowania przestrzennego, rozwiązania, wskazują, że wydatki znacznie przewyższają dochody. Pomimo to należy podkreślić, że tereny zabudowy będą generowały :

- ciągle przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości,
- ciągle przychody do budżetu gminy z tytułu podatku od działalności gospodarczej,
- tworzenie renty planistycznej - w omawianym przypadku zestawienie cechuje

ujemny bilans finansowy,

- udział gminy w podatku dochodowym od zameldowanych na tym terenie mieszkańców.

Uchwalenie planu miejscowego skutkuje wydatkami do poniesienia zarówno przez gminę, jak też przez użytkowników poszczególnych sieci. Wydatki te dotyczą m.in. kosztów sporządzenia planu, nakładów na wykup nieruchomości na realizację celów publicznych, kosztów budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych kosztów, w tym kosztów administracyjnych związanych z wdrożeniem postanowień planu.

Gmina nie będzie ponosiła obciążeń finansowych za negatywne skutki wywołane planem na nieruchomościach, dlatego, że takie nie występują.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Z budżetu gminy będą realizowane następujące ustalenia planu :

- wykup gruntu pod poszerzenie, budowę i modernizację istniejącej drogi gminnej - wydatki bardzo duże,
- sieci wodociągowe, kanalizacyjne oraz oświetlenia ulic – wydatki średnie.

Sieci elektroenergetyczne i gazowe wraz z urządzeniami (budowa, modernizacja i utrzymanie) nie obciążają budżetu gminy.