

Projekt

z dnia 15 lutego 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MSZCZONOWIE**

z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Wręckie.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r. poz. 1515 z późn zm.¹⁾), art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn zm.²⁾) oraz Uchwały Nr XXIV/194/12 z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Wręckie, Rada Miejska w Mszczonowie stwierdzając, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów) uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmujący fragment miejscowości Grabce Wręckie, zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą uchwałą.

§ 2. 1. Plan obejmuje fragment miejscowości Grabce Wręckie, o łącznej powierzchni ok. 34,28ha, położony w gminie Mszczonów.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są odpowiednim symbolem graficznym na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik nr 1 (graficzny) do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Plan obejmuje:

- 1) tekst planu stanowiący niniejszą uchwałą;
- 2) rysunek planu w skali 1:2000 będący integralną częścią niniejszej uchwały stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych i opisanych odpowiednio w legendzie:
 - a) oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:
 - granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy,
 - przeznaczenie terenów – określone symbolem literowym i cyfrowym,
 - b) oznaczenia graficzne niestanowiące ustaleń planu,
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów (Uchwała nr XXXVI/280/13 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 25 czerwca 2013r.) wraz z określeniem granic obszaru objętego niniejszym planem.

¹⁾ zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r. poz. 1045, poz. 1890

²⁾ zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890

2. 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.

3. 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.

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

2. W planie nie występują:

- 1) Obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 2) Obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miejscowości Grabce Wręckie w gminie Mszczonów, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie zasadniczej i ewidencyjnej w skali 1:2000, 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 lub ustaloną linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi lub terenów o innym przeznaczeniu, a także od innych obiektów lub granic działki; poza nieprzekraczalną linię zabudowy mogą wystawać elementy budynków wymienione w przepisach ogólnych;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu, nie kolidując z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 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 budynku** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do najwyższego punktu dachu;
- 10) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przyległej do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się zjazd na działkę;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej określona w %;
- 13) **drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję dojazdu dla pozostałych działek do niej przylegających;
- 14) **osiowym poszerzeniu drogi** – należy przez to rozumieć obustronne symetryczne poszerzenie istniejącej drogi do szerokości w liniach rozgraniczających podanej w planie wzdłuż osi symetrii istniejącej drogi;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny zieleni wysokiej i niskiej, powierzchnie trawiaste, obejmujące skwery, zieleńce,

- 16) **obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy** – należy przez to rozumieć teren położony w sąsiedztwie linii średniego napięcia (4.5m od osi linii), w którym zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z Polskich Norm i przepisów odrębnych;
- 17) **parkingu wielopoziomowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w którym zlokalizowane są miejsca postojowe w kilku poziomach, w tym zlokalizowane poniżej terenu, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 18) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć możliwość przeznaczenia terenu, działań lub sposobów zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu, lecz nie uznanych za optymalne.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. Informacje dotyczące konstrukcji planu

1. W niniejszej uchwale ustalone zostały przepisy ogólne i szczegółowe.
2. Przepisy ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, przepisy szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolem cyfrowym i literowym.
3. Dla każdego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy zapisano przepisy szczegółowe.
4. Plan wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone odpowiednim symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów.
5. Dla terenów wyznaczonych planem ustala się przeznaczenie podstawowe oraz dla niektórych terenów przeznaczenie uzupełniające.
6. Tereny, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem lub na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

DZIAŁ I. Przepisy ogólne Rozdział 1. Przeznaczenie terenu

§ 7. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **obiekty kongresowe i konferencyjne** - należy przez to rozumieć obiekty w których prowadzone będą konferencje, szkolenia, spotkania biznesowe oraz działalność wspomagająca proces przekazywania informacji i nauczania wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
- 2) **obiekty widowiskowe** - należy przez to rozumieć obiekty, w których odbywać się będą spektakle lub ekspozycje tj. kina, sale koncertowe, sale widowiskowe, galerie, muzea, sale wystawowe, cyrki, kabarety, planetaria wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
- 3) **hotele** - należy przez to rozumieć budynki zakwaterowania turystycznego tj. hotele wraz z obiektami towarzyszącymi,
- 4) **biura** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem firm lub organizacji, doradztwem, obsługą finansową,
- 5) **tereny sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć niekryte - terenowe i kryte urządzenia sportowe wraz z zielenią i obiektami towarzyszącymi,
- 6) **rozrywka** - należy przez to rozumieć kluby, sale taneczne, dyskoteki, salony gier, kasyna, kręgielnie, sale bilardowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 7) **obiekty wystawienniczo – targowe** - należy przez to rozumieć obiekty wystawienniczo- targowe wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 8) **usługi inne** - należy przez to rozumieć obiekty lub ich części, w których prowadzone są usługi nieuciążliwe takie jak: usługi działalności biurowej, działalności związanej z obsługą firm i finansami, usługi zdrowia,

oświaty, kultury, przedszkola, opieka społeczna, usługi drobne obejmujące m.in. usługi poligraficzne, kosmetyczne, stolarskie napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, pralnie, usługi drobnej wytwórczości, a także inne usługi do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

9) zabudowa mieszkaniowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) Usługi grupa I – grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) rozrywka,
- b) biura,
- c) obiekty widowiskowe,
- d) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- e) tereny sportu i rekreacji,
- f) hotele,
- g) obiekty wystawienniczo – targowe
- h) handel,
- i) gastronomia;

3. Plan wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

1 - 3U/M	Tereny usług grupy I, zabudowa mieszkaniowej jednorodzinnej i usług innych;
1 - 2R	Tereny rolnicze;
1ZL	Teren lasu;
1 - 2KD/Z	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej;
1KD/L	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej.
1 - 2KD/D	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej;
1KDW	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Zasady struktury funkcjonalno – przestrzennej:

1. Obszar planu jest częścią dużego obszaru, który przeznaczają się na tereny aktywności gospodarczej, w tym rozwoju usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a w części południowej pozostawia się tereny w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

2. Ustalenia planu regulują wszystkie rodzaje działań inwestycyjnych realizowanych na obszarze objętym planem oraz określają zasady wzajemnych powiązań funkcjonalnych i przestrzennych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiska i istniejącego zainwestowania oraz wymogów zawartych w odrębnych przepisach.

3. Zagospodarowanie terenu winno spełniać obowiązujące normy i przepisy odrębne.

4. Szczegółowe ustalenia dotyczące kształtowania ładu przestrzennego na poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały.

§ 9. Zasady ustalania położenia linii rozgraniczających:

1. Ustala się, że linie rozgraniczające tereny dróg publicznych o szerokości podanej w planie są wyznaczone następująco:

- a) dla dróg 1KD/Z i 2KD/Z poprzez osiowe symetryczne poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 4719W do szerokości 20.0m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi 1KD/L jako osiowe symetryczne poszerzenie istniejącej drogi gminnej biegnącej wzdłuż wschodniej granicy, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla dróg 1KD/D i 2KD/D zgodnie z rysunkiem planu;
- d) dla drogi 1KDW zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się, iż linie rozgraniczające terenów U/M, R, ZL wyznacza rysunek planu.

§ 10. Zasady ustalania linii zabudowy :

1. Zasady sytuowania zabudowy w wyznaczonych terenach określają nieprzekraczalne linie zabudowy; w przypadku nie wyznaczania linii zabudowy na rysunku planu jej usytuowanie podlega przepisom odrębnym.
2. Linie zabudowy zostały wyznaczone jako nieprzekraczalne od strony dróg, terenu lasu ZL i zwymiarowane na rysunku planu;
3. Ustala się, że wyznaczone w planie linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi dla budynków;
4. Dla terenów U/M dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy: słupów, zadaszeń, podestów wejściowych, tarasów, okapów - max do szerokości 1.50 m;
5. Dopuszcza się, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną planem linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy:

1. Nie ustala się wymagań w zakresie kolorystyki elewacji i dachów dla terenów U/M oraz nie ustala się rodzaju materiałów budowlanych z których mogą być wykonane;
2. Ustala się dla terenów U/M sytuowanie ścian bocznych budynków równoległe do granic bocznych działki.
3. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w poszczególnych terenach są określone w Dziale II niniejszej uchwały (przepisy szczegółowe).

§ 12. Zasady sytuowania ogrodzeń:

1. Ogrodzenia od strony dróg należy lokalizować w ustalonej linii rozgraniczającej, z wycofaniem w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
2. Istniejące ogrodzenia, zlokalizowane niezgodnie z linią rozgraniczającą, mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji i odbudowy;
3. Dla terenów U/M nie ustala się wysokości ani materiałów z jakich wykonane będą ogrodzenia.
4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych z elementów prefabrykowanych;
5. Od strony lasów ZL ustala się nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych, bez podmurówek z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 15cm w rozstawie co 1,5m umieszczonych na wysokości poziomego terenu, zachowania prześwitu o szerokości min. 10cm, między cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejścia dla drobnych zwierząt;
6. W terenach U/M szafki gazowe i elektryczne (otwarte na zewnątrz od strony ulicy) powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

- § 13. 1.** W obszarze objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały określone dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w Dziale II.

Rozdział 4.

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

- § 14. 1.** Ustala się zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko poza inwestycjami celu publicznego tj. infrastruktura techniczna i komunikacja zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
2. Dopuszcza się dla terenów U/M realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie 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. Plan nie wskazuje terenów na których byłaby wskazana lokalizacja zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Ustala się, że prowadzenie działalności nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

§ 15. W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych:

1. Ustala się, że prace związane z przekształceniem układu hydrograficznego, w tym również sypanie wałów, przekształcenie poziomu terenu mogące naruszyć spływ powierzchniowy wody i stosunki wodne należy prowadzić w sposób zapewniający niepogorszenie i niezakłócenie spływu wód powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich zgodnie z przepisami z zakresu Prawa Wodnego.

2. Wprowadza się ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne oddziaływanie na wody podziemne i powierzchniowe.

§ 16. W zakresie ochrony powietrza:

1. Ustala się, że prowadzenie działalności powodującej wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu 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.

§ 17. Ochrona i wzbogacanie lokalnych wartości środowiskowych, przyrodniczych i krajobrazowych:

1. Ustala się zachowanie i utrzymanie cennych istniejących zadrzewień i wykorzystanie ich jako elementu zieleni urządzonej; dopuszcza się usuwanie drzew w przypadkach nieuniknionych kolizji zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Ustala się wprowadzanie nasadzeń kompensujących w postaci gatunków rodzimych i właściwych dla siedlisk w przypadku konieczności usunięcia cennych drzew;

3. Ustala się zagospodarowanie niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni w terenach inwestycyjnych w terenie U/M zielenią urządzoną o wysokich walorach kompozycyjnych z uwzględnieniem obiektów małej architektury.

4. W terenach komunikacyjnych miejsca nie przeznaczone do ruchu kołowego i pieszego należy zagospodarować zielenią niską i wysoką, pod warunkiem niepogarszania warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego.

5. Wielkości minimalnej do zachowania powierzchni biologicznie czynnej są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

6. Wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy są wyznaczone i ustalone w Dziale II.

§ 18. W zakresie ochrony przed hałasem:

1. W obszarze planu jako tereny objęte ochroną przed hałasem wskazuje się: U/M jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

2. Wynikająca z działalności obiektów usługowych uciążliwość akustyczna winna zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami:

1. Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno wyznaczać miejsca lub obiekty do czasowego magazynowania i segregacji odpadów (przy czym miejsca lub obiekty należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych do tego miejscach);

2. Magazynowanie odpadów w sposób selektywny i bezpieczny dla środowiska w miejscu ich powstawania;

3. Postępowania z odpadami w sposób zgodny z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami ochrony środowiska oraz lokalnymi przepisami i programami dotyczącymi gospodarki odpadami.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
w tym zakaz zabudowy.

§ 20. 1. Obiekty budowlane w sąsiedztwie linii energetycznych i stacji transformatorowych (w obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy) należy projektować, realizować oraz użytkować zachowując przepisy odrębne z zakresu bezpieczeństwa.

2. W obszarze ograniczonego zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii energetycznych 15kV ustala się zakaz sytuowania budynków na pobyt ludzi.

3. Ustala się zakaz budowy budynków na pobyt ludzi w strefie ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii energetycznych.

4. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń, takich jak: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w przypadku braku możliwości innych rozwiązań.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) Ustala się obsługę bezpośrednią obszaru objętego planem poprzez układ istniejących i projektowanych dróg;
- 2) Obsługa komunikacyjna terenów opiera się o:
 - drogę powiatową relacji Puszcza Mariańska - Mszczonów (ul. Skierniewicka) nr 4719W położoną wzdłuż północnej granicy planu,
 - poprzez układ dróg dojazdowych istniejących;
- 3) Szerokość terenów komunikacji w ich liniach rozgraniczających określono na rysunku planu oraz w § 35, § 36, § 37, § 38 niniejszej uchwały;
- 4) Ustala się, że do obsługi poszczególnych terenów można wyznaczać drogi wewnętrzne i dojazdy o szerokości minimum:
 - 10.0m,
 - w przypadku dojazdu obsługującego 2 działki na terenach U/M min. 6.0m;
- 5) Drogi wewnętrzne winny mieć połączenie z dwoma drogami publicznymi, w przypadku braku połączenia z drogą publiczną należy na drodze wewnętrznej wydzielić teren do zawracania o minimalnych wymiarach 20,0m x 20,0m;
- 6) Przy skrzyżowaniach dróg należy stosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wym. 5.0m x 5.0m i 10.0 x 10.0 m zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

2. Określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym:

- 1) Ustala się, że układ komunikacyjny obszaru planu powiązany jest z drogą krajową nr 8 i nr 50 poprzez planowaną drogę zbiorczą łączącą węzeł komunikacyjny na drodze nr 8 w Adamowicach z węzłem komunikacyjnym na drodze krajowej nr 50 w Słabomierzu.

3. Ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) Obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla terenów sportu i rekreacji – 10 miejsc na 1 ha terenów sportu i rekreacji,
 - b) dla hoteli – 10 miejsc na 100 miejsc noclegowych,
 - c) dla handlu – 30 miejsc na 1000m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla gastronomii i rozrywki – 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla biur, obiektów kongresowych i konferencyjnych – 20 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług innych – 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej,

- g) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe,
 - h) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) Miejsca postojowe, o których mowa w pkt. 1 należy sytuować w terenie działek związanych z poszczególnymi obiektami lub jako zbiorcze w wydzielonych strefach parkowania;
- 3) Ustala się, że miejsca postojowe mogą być realizowane jako parkingi wielopoziomowe w tym jednopoziomowe – na poziomie terenu lub parkingi wbudowane w poszczególne obiekty.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć i gminnej sieci wodociągowej;
2. Ustala się zasadę rozbudowy i budowy sieci wodociągowej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
3. Lokalizacja indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz wymagań dla hydrantów.

§ 23. Zasady odprowadzenia ścieków bytowych i wód opadowych:

1. Ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej w celu ich oczyszczenia;
2. Dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków na podstawie umów indywidualnych;
3. Dopuszcza się w obszarze planu lokalizowanie lokalnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej należy odprowadzić do odbiorników po wcześniejszym ich oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własności nie może naruszać interesu osób trzecich; w przypadku nadmiaru wód należy je retencjonować w zbiornikach lub odprowadzać do odbiornika;
6. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych wprost do gruntu oraz rowów melioracyjnych.

§ 24. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1. Ustala się zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji 110/15kV oraz z planowanych stacji 110/15kV wraz z liniami zasilającymi 110kV zlokalizowanymi w gminie Mszczonów oraz gminie Radziejowice poprzez istniejące i projektowane sieci SN i NN;
2. Ustala się zasadę budowy sieci SN, NN wzdłuż projektowanych i istniejących dróg;
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących linii energetycznych SN i NN w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego;
4. Ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych w obszarze planu bez wskazania ich na rysunku planu.

§ 25. Ustala się zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

1. Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
2. Dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnych wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci telekomunikacyjnych w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno - komunikacyjnego.

§ 26. 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 w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń;
3. Do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z instalacji zbiornikowych.

§ 27. Zasady zaopatrzenia w ciepło: Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych czynników grzewczych w szczególności: energii wód geotermalnych, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii elektrycznej, energii słonecznej oraz odnawialnych źródeł energii.

§ 28. Zasady usuwania odpadów:

1. Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywozu ich do dalszego przetwarzania lub unieszkodliwiania. Odpady, które nie podlegają przetworzeniu lub unieszkodliwieniu należy wywieźć na składowisko odpadów na podstawie umów indywidualnych i zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. Sposób zagospodarowania działki budowlanej musi uwzględniać zapewnienie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów przed ich wywozem w sposób nie zagrażający środowisku.

§ 29. Ustalenia ogólne:

1. 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;
3. Dla planowanej zabudowy należy zachować odległości od wszelkich istniejących sieci i urządzeń podziemnych i naziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

§ 30. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. 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.

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

- dla terenów o symbolu U/M w wysokości 0,5%,
- dla pozostałych obszarów w wysokości 0,1%.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 32.

Oznaczenie terenu		1U/M - 3U/M
Powierzchnia		15,93 ha
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług innych.
	Przeznaczenie uzupełniające	- budynki techniczne, gospodarcze, - obiekty budowlane i urządzenia służące oczyszczaniu ścieków i wód opadowych i roztopowych, - tereny, obiekty budowlane i urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - tereny i obiekty służące do magazynowania i segregowania odpadów,

		- zielen urządzona, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne, obiekty małej architektury;
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Dopuszcza się zagospodarowanie działki budowlanej wyłącznie usługami lub wyłącznie zabudową mieszkaniową.
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- zgodnie z rysunkiem planu, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – max. 40%, - powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – co najmniej 50%, - maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, - minimalna intensywność zabudowy – 0;
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12.0m;
d)	Kształt dachów	- nie ustala się wymagań dotyczących rodzaju kształtu dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych;
3)	Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	
a)	Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych	- 2000m ² , - ustalenia minimalnych powierzchni działek budowlanych nie dotyczą: działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
b)	Minimalne fronty nowo wydzielanych działek budowlanych	30,0m;
c)	Kąt położenia granic działek budowlanych w położeniu do pasa drogowego	90° ± 20°;
4)	Powierzchnia działki budowlanej	Ustala się, że dla prawidłowego zagospodarowania terenu minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić 2000m ² ;
5)	Obsługa komunikacyjna, parkingi	
a)	Obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejących i projektowanych dróg publicznych przylegających do terenu lub poprzez drogi wewnętrzne niewskazane na rysunku planu, które stanowiąc będą dojazd do dróg publicznych;
b)	Parkingi	Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych zgodnie z § 21 ust 3.

§ 33.

Oznaczenie terenu	1ZL	
Powierzchnia	0,66 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren lasu.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Sposób zagospodarowania terenu – użytkowanie gruntów leśnych w rozumieniu ustawy o lasach i zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 34.

Oznaczenie terenu	1R - 2R	
Powierzchnia	16,65 ha	
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny rolnicze.
	Przeznaczenie uzupełniające	- urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych;
2)	Przeznaczenie dopuszczalne	- budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i inwentarskie niezbędne do produkcji rolnej, - urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, - zielen urządzona, obiekty małej architektury.
2.	Zasady zagospodarowania	
1)	Ogólne zasady zagospodarowania	Użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego rozumianego wg przepisów

		odrębnych. Zakaz hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych definiowanych zgodnie z przepisami odrębnymi)
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (dla nowej zabudowy i istniejącej w przypadku rozbudowy, nadbudowy)	
a)	Linie zabudowy nieprzekraczalne	- od linii rozgraniczających tereny dróg o symbolu 1KD/D i 2KD/D – 10,0m, - od linii rozgraniczających teren drogi o symbolu 1KDW – 8,0m, - w/w ustalenia nie dotyczą sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
b)	Parametry zabudowy działki budowlanej	- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie R – 20%, - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki na terenie R – 60%, - maksymalna intensywność zabudowy – 0.20, - minimalna intensywność zabudowy – 0.0.
c)	Maksymalna wysokość zabudowy	- 12,0m;
d)	Kształt dachów	- dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyjątkiem rozbudów istniejących budynków, gdzie dopuszcza się kształt i kąt nachylenia połaci dachowych w nawiązaniu do istniejącego, - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub garażowych o nachyleniu połaci dachowych od 12°.
3)	Obsługa komunikacyjna, parkingi (dojazdy i drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku planu)	
a)	obsługa komunikacyjna terenu	Obsługa terenu z istniejącej dróg.

§ 35.

Oznaczenie terenu		1KD/Z – 2KD/Z
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	- dla istniejącej drogi powiatowej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KD/Z i 2KD/Z szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość drogi wynosi 20.0m;
2)	- w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnia, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji oraz zieleń, - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.	

§ 36.

Oznaczenie terenu		1KD/L
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/L – szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość wynosi 12.00m;
2)	- w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnia, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - 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.	

§ 37.

Oznaczenie terenu		1KD/D, 2KD/D
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	

1)	Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających	1KD/D, 2KD/D – szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu, całkowita szerokość wynosi 14.00m;
2)	- w szerokości całej drogi planuje się elementy drogi tj.: jezdnia, chodnik, ścieżki rowerowe oraz inne obiekty i urządzenia służące komunikacji lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - 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.	

§ 38.

Oznaczenie terenu		1KDW
1.	Przeznaczenie terenu	
1)	Przeznaczenie podstawowe	Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej.
2.	Linie rozgraniczające terenu, zasady zagospodarowania	
1)	Szerokość dróg w liniach rozgraniczających	1KDW – szerokość w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu wynosi 10.0m;
2)	- tereny obejmują realizację elementów drogi tj.: jezdnię, jednostronny chodniki, pobocze i rowy odwadniające), - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, - ustala się stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach dróg zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych i określonych na rysunku planu.	

DZIAŁ III.

Rozdział 1. Przepisy końcowe

§ 39. W obszarze niniejszego planu traci moc Uchwała Rady Miejskiej W Mszczonowie nr XIV/106/11 z dnia 21listopada2011r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012r. poz. 968).

§ 40. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Mszczonowa.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski



MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW OBEJMUJĄCY FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI GRABCE WRĘCKIE

RYSunEK PLANU

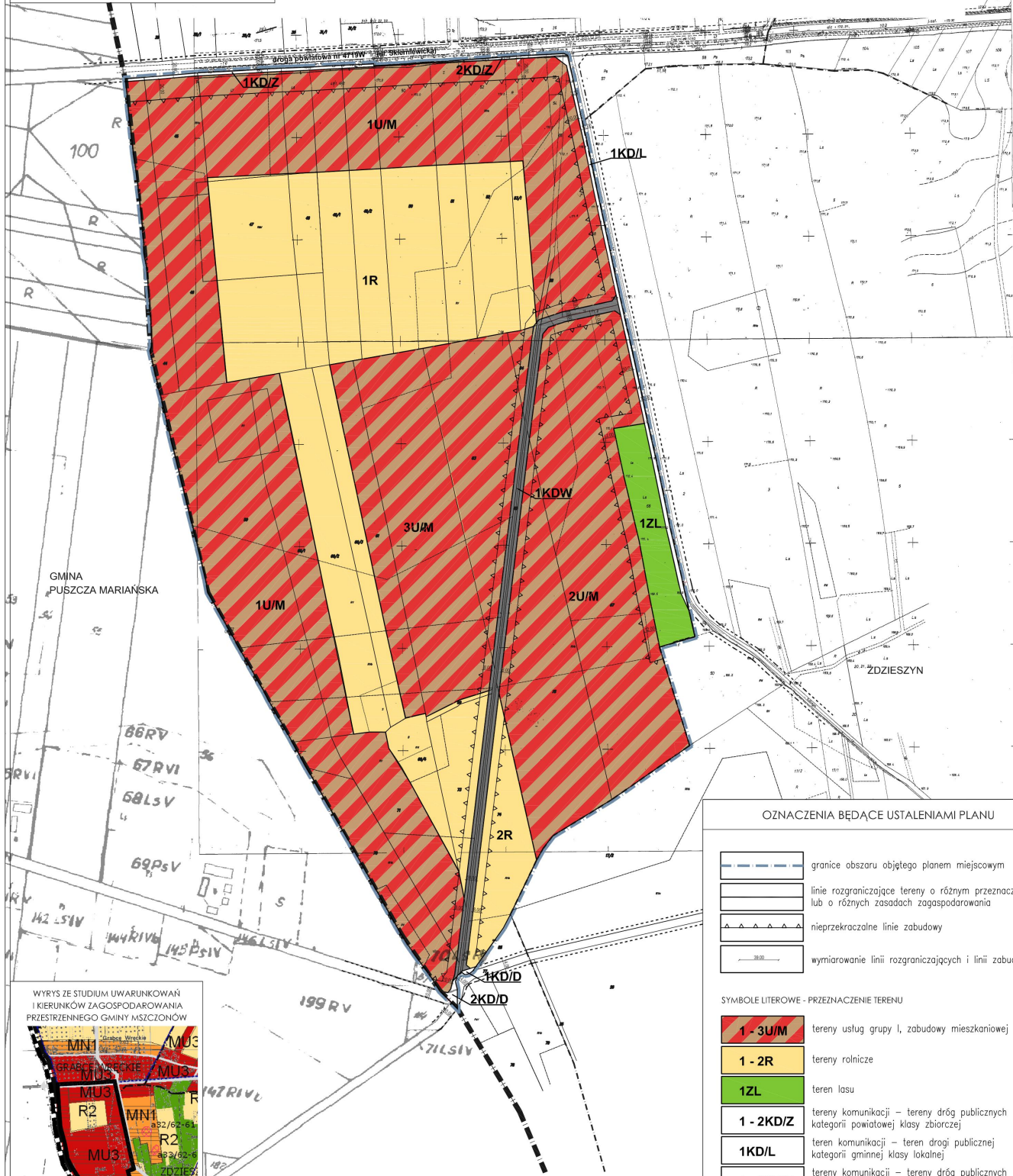
Załącznik Nr 1

do uchwały nr Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 2015 roku

SKALA 1 : 2000
1 cm - 20 m

40 20 0 100

GRABCE WRĘCKIE



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy

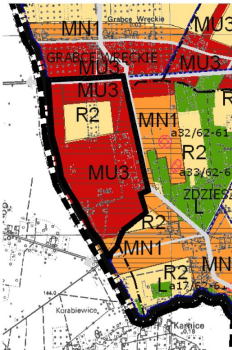
SYMBOLY LITEROWE - PRZEZNACZENIE TERENU

- 1 - 3U/M tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej i usług innych
- 1 - 2R tereny rolnicze
- 1ZL teren lasu
- 1 - 2KD/Z tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii powiatowej klasy zbiorczej
- 1KD/L teren komunikacji – teren drogi publicznej kategorii gminnej klasy lokalnej
- 1 - 2KD/D tereny komunikacji – tereny dróg publicznych kategorii gminnej klasy dojazdowej
- 1KDW teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIESTANOWIĄCE USTALEN PLANU

- linia rozgraniczająca tereny dróg publicznych poza obszarem planu
- granica administracyjna miejscowości
- granica administracyjna gminy

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MSZCZONÓW



OZNACZENIA STUDIUM:

- obszary zabudowy mieszkaniowej – usługowej
- obszary rozwoju zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej
- obszary rolne, w tym tereny ogrodnictwa działkowych w miejscowościach
- obszary rolne z możliwością zalesienia
- obszary lasów

Plan opracowano na kopii mapy zasadniczej i ewidencyjnej. Poświadczanie zgodności mapy z oryginałem przyjęłym do państwowego zasobu geodezyjnego i ewidencyjnego.

PRACOWNIA URBANISTYCZNO-PROJEKTOWA ZWIĄZKU MIĘDZYGMINNEGO "MAZOWSZE ZACHODNIE"

SEKCYJA PROJEKTOWA:
inż. Ewa Grzesiak
mgr inż. Ewa Grzesiak
mgr inż. Joanna Jasińska
mgr inż. Iwona Biedawska
inż. arch. Krzysztof Dąbrowski
inż. arch. Dagmara Łysoniewska
Aleksandra Miastowska
Magdalena Nowicka
mgr inż. arch. Krzysztof Sobolewski - Puchala

LUTY 2016

**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2016r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Wręckie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn zm.) Rada Miejska w Mszczonowie przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Wręckie:

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Mszczonowie

Łukasz Koperski

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Mszczonowie
z dnia 2016r.**

**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 2015r., poz. 199 z późn zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

I. DROGI PUBLICZNE

- wykup terenu pod drogi publiczne gminne

Wykup terenów pod drogi lub terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg odbywać się będzie przy podziałach nieruchomości dokonywanych na wniosek właścicieli działek lub z urzędu (w przypadku konieczności wydzielenia drogi) zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

Środki finansowe na odszkodowanie za działki gruntu przeznaczonego pod drogi pochodzić będą ze środków budżetowych gminy.

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

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

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

II. BUDOWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI

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.

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
do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Wręckie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, którego podstawę prawną uprawniającą Radę Miejską w Mszczonowie do jego uchwalenia zawarto w art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 poz. 1515 z późn zm.) i w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.).

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 sposoby 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 gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Wręckie jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie Uchwały Nr XXIV/194/12 z dnia 29 sierpnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów obejmującego fragment miejscowości Grabce Wręckie.

Plan obejmuje fragment miejscowości Grabce Wręckie, o łącznej powierzchni ok. 34,28ha, położony w gminie Mszczonów. Obszar objęty projektem planu położony jest zachodniej części gminy Mszczonów przy drodze powiatowej nr 4719W Obszar objęty planem obejmujących tereny niezainwestowane tj. grunty rolne oraz we wschodniej części – kompleks leśny. W północnej części opracowania znajdują się sady.

Obszar planu graniczy:

- od zachodu – z gruntami rolnymi w gminie Puszcza Mariańska,
- od południa - z gruntami rolnymi w gminie Mszczonów,
- od wschodu z gruntami rolnymi i leśnymi w gminie Mszczonów,
- od północy – z drogą powiatową nr 4719W relacji Mszczonów – Puszcza Mariańska.

Na analizowanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XIV/106/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 21 listopada 2011r.), w którym analizowany obszar przeznaczony jest głównie pod tereny usługowo – mieszkaniowe (U/M), w tym usługi z zakresu rozrywki, biura, obiekty widowiskowe, obiekty kongresowe i konferencyjne, tereny sportu i rekreacji, hotele, obiekty wystawienniczo – targowe, handel i gastronomię, tereny rolnicze (R) oraz tereny leśne (ZL).

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego uzasadnione było potrzebą korekty zamierzeń inwestycyjnych w zachodniej części gminy Mszczonów związanych z wcześniej

planowaną lokalizacją „Parku Rozrywki i Nauki”, nastąpiła zmiana obszarów poszczególnych stref w szczególności ograniczenie strefy usługowej i usługowo- mieszkaniowej. Obecna zmiana planu ma na celu uporządkowanie w zagospodarowaniu terenu oraz zmianę układu komunikacyjnego.

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

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

W granicach opracowania brak jest obszarów objętych ochroną w rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 627 z póź. zm.). W kierunku północnym około 5km od granicy opracowania położony jest Bolimowsko – Radziejowicki z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu, a w odległości 2km w kierunku zachodnim znajduje się Bolimowski Park Krajobrazowy. Teren objęty planem nie leży w obszarze Natura 2000. Najbliższy obszar Natura 2000 to: Łąki Żukowskie leżące około 2,8km na północny - zachód od granic analizowanego obszaru oraz Dąbrowa Radziejowicka położona w odległości 7,7km na północny – 27 wschód. Najbliższy rezerwat to Puszcza Mariańska zlokalizowana w odległości ok. 5,7km na północny wschód od terenu objętego opracowaniem. Planowane zmiany przeznaczenia terenu ujęte w projekcie planu, ze względu na swój charakter i położenie nie będą miały znaczącego wpływu na obszary Natura 2000 oraz inne formy ochrony przyrody występujące w rejonie analizowanego terenu.

Obszar objęty planem obejmujących tereny niezainwestowane tj. grunty rolne z obszarami zadrzewionymi w części wschodniej. Brak jest tutaj zabudowy mieszkaniowej. W części północnej grunty rolne użytkowane są jako sady.

Podstawowe skutki środowiskowe wynikające z realizacji planu:

- zapotrzebowanie na wodę dla celów konsumpcyjnych i usługowych,
- wytwarzanie odpadów stałych i ścieków wymagających utylizacji, a które w przypadku „niezagospodarowania” stanowią źródło zanieczyszczenia dla gleb i wód,
- zmianę powierzchni ziemi, związaną z budową budynków 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 przeznaczonych pod w/w zabudowę i urządzenia im towarzyszące,
- wprowadzenie na terenach zabudowanych gatunków synantropijnych,
- 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. Zawiadamiano również, zgodnie z ustawą, o pracach nad planem mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Poza wyłożeniem planu do publicznego wglądu w dniach 23.12.2015- 18.01.2016r. z planem można było zapoznawać się na każdym etapie jego tworzenia. Kolejne projekty planu były wynikiem zmian wynikających m. in. z uwag i wniosków składanych do projektu planu.

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

Plan miejscowy stanowić będzie podstawę dla realizacji inwestycji, które wpłyną na aktywizację omawianego obszaru i jego zagospodarowanie w sposób odpowiadający współczesnym potrzebom, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań. Jako dokument prawa miejscowego będzie skutecznym instrumentem przeciwdziałania wielu niekorzystnym zjawiskom degradującym przestrzeń (m.in. takim jak chaotyczne umieszczanie reklam, lokalizację ogrodzeń, konflikty przestrzenne).

Ustalając w planie miejscowym przeznaczenia poszczególnych terenów poza ochroną interesu publicznego uwzględniano w stopniu najbardziej możliwym ochronę interesu prywatnego poprzez uwzględnianie wniosków właścicieli 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

Granice planu obejmują teren, dla którego obowiązuje już miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą Nr XIV/106/11 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 21 listopada 2011r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2012r. poz. 968).

Ustalenia planu 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).

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Prognozowane dane finansowe dotyczące wpływu na finanse publiczne zostały zawarte w prognozie finansowej sporządzonej dla potrzeb realizacji planu miejscowego.

Głównym źródłem dochodów będzie podatek od nieruchomości.

Natomiast koszty związane będą z wykupem terenów pod poszerzenie istniejących dróg gminnych oraz ich urządzeniem, wybudowaniem sieci infrastruktury technicznej oraz opracowaniem projektu planu. Wskazane w analizie koszty nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu m.p.z.p. i mogą być rozłożone w czasie.

Dysproporcja w dochodach i wydatkach wynika głównie z dużych nakładów, które należy ponieść na wykup terenów pod tereny komunikacji i ich urządzenie oraz rozbudowę infrastruktury.

Wydatki w przypadku wystąpienia konieczności realizacji zadań przewidzianych ustaleniami planu będą realizowane przy współudziale środków pozabudżetowych tj. dotacji z Programów Unii Europejskiej.